N° 975
du 15 septembre 2013

Actualités habitat

VIE DES CLUBS
Innovations : pour quelles utilités sociales ?

RÉGIONS
Habitat en chiffres dans la région d'accueil du Congrès

DROIT ET FISCALITÉ
Location-accession et copropriété



Réalisations des organismes Hlm du Nord, région d'accueil du Congrès de Lille (du 24 au 26 septembre).

Bimensuel d'information édité par L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Avec Promotelec Services

CERTIFIER UNE CONSTRUCTION DE QUALITÉ N'A JAMAIS ÉTÉ AUSSI SIMPLE





Nouveau Label Promotelec pour les logements neufs

Le Nouveau Label Promotelec, conforme aux exigences de la RT 2012, s'articule autour de prescriptions obligatoires. Quels que soient les systèmes de production énergétique utilisés, il permet de garantir un niveau de qualité sur les postes clés du bâtiment.

Il s'enrichit de deux mentions facultatives attendues :
- Habitat adapté à chacun
- Habitat respectueux de l'environnement

Promotelec Services, certificateur expert depuis plus de 40 ans a été retenu par l'association Promotelec pour certifier des logements sur la base de son référentiel.

4 étapes clés dans la certification de votre projet :

1. Vous recevez un **devis** personnalisé.

2. Vous obtenez une **attestation** de demande de label.

3. Votre dossier bénéficie d'un **suivi** individualisé.

4. Votre projet fait l'objet d'un **contrôle** systématique de conformité en fin de chantier.

LES + DU LABEL

- Il permet, avec ses mentions, de répondre aux demandes des collectivités.
- Il complète la démarche de qualité propre à chaque bailleur.
- Il supporte les niveaux de performance énergétique d'Etat en cours d'élaboration.
- Il inclut la production de l'attestation thermique règlementaire.

... Et toujours aussi simple

Un site dédié, une hotline, des techniciens disponibles
Une exploitation optimisée des données règlementaires

Pour plus d'information

N°Indigo 0 825 042 022
0,15 € TTC / MN

www.promotelec-services.com



Mobiliser pour construire !

A Lille et dans la métropole lilloise, comme dans toutes les grandes agglomérations françaises, le logement fait partie des premières préoccupations des habitants : attractivité économique croissante, loyers du secteur privé trop élevés, immobilier trop cher, précarité croissante, autant de facteurs qui militent pour une augmentation rapide de la production Hlm.

Dans notre métropole, le premier Plan local de l'habitat, en 2005, a clairement défini les besoins, quantitatifs et qualitatifs, en logements. Les acteurs du logement social, OPH et ESH, se sont mobilisés pour atteindre les objectifs du PLH tout en concrétisant les grands projets de rénovation urbaine à Lille, Roubaix, Tourcoing, Hem et Mons-en-Barœul, transformant ainsi des quartiers en grande difficulté sociale.

Logiquement, Lille Métropole Communauté urbaine a fait du logement une priorité politique et lui consacre son premier budget.



Car tel est notre défi : proposer une offre nouvelle pour fluidifier les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux habitants toujours plus modestes tout en améliorant la vie quotidienne de nos locataires dans un contexte social toujours plus difficile.

Agir est donc indispensable pour que le logement social contribue à mieux réguler le marché du logement, aujourd'hui très largement déséquilibré au détriment des plus pauvres mais aussi des classes moyennes.

Il ne pourra donc le faire que s'il conserve son caractère généraliste pour assurer un équilibre de peuplement dans les territoires, équilibre indispensable au mieux vivre ensemble.

Le logement social ne peut pas faire reculer la pauvreté. Pourtant, avec l'aide des pouvoirs publics, beaucoup plus efficiente aujourd'hui qu'hier, et le soutien des collectivités locales, il peut contribuer à une meilleure répartition du logement Hlm dans les territoires, à améliorer la qualité de vie des demandeurs et, c'est notre principal défi, à accroître le plus rapidement possible l'offre de nouveaux logements.

Notre 74e congrès le démontrera à nouveau : notre Mouvement se mobilisera pour atteindre les objectifs du Pacte, comme il a su le faire à plusieurs fois au cours de son histoire.

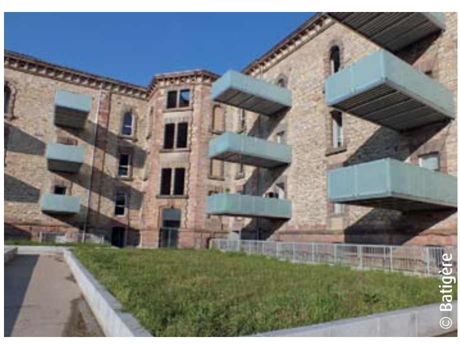
Très bon congrès.

Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH, vice-président de Lille Métropole Communauté urbaine.

SOMMAIRE


Le Pacte Hlm, un défi en Ile-de-France, p. 4


© Pas-de-Calais Habitat
L'innovation sur le plan social, p. 14


© Batigère
108 logements dans une ancienne caserne, p. 22

ÉDITORIAL
1 Edito de Alain Cacheux, président de la Fédération des OPH.

À LA UNE
4 En bref. • Pacte national Hlm : un défi collectif en Ile-de-France. • Mouvements à la CDC. • Redistribution des enveloppes du 1 % pour 2013 et 2014. • Coopération inter-organismes : feu vert du Parlement européen. • Le chiffre de la quinzaine.

L'e.com, le Congrès en direct

Pour la sixième année consécutive, le site événementiel « e.com » offrira en continu, une vision à 360 degrés sur l'ensemble des rendez-vous du Congrès. Conçu comme une chaîne de rattrapage TV, l'e.com donne accès à l'ensemble des discours et tables rondes de la Plénière, des rencontres professionnelles, des interviews et débats du Studio, et des ateliers du Pavillon du développement durable. Nous vous invitons à vous inscrire dès à présent aux alertes quotidiennes qui seront diffusées pendant le Congrès : elles permettent d'accéder directement aux contenus de la journée écoulée. L'inscription se fait sur Internet à l'adresse suivante :
www.pro.unionhabitat.org/alertesecom2013

RÉGIONS
6 Nord-Pas-de-Calais : des besoins toujours forts.

INFOS
10 Conjoncture au 2 septembre 2013.
11 Réception TNT. • Une amélioration timide et fragile des ventes.

ÉCHOS
12 En bref. • Reims Habitat/Foyer Rémois. • 13 Habitat. • Caen Habitat.
13 Haute-Savoie Habitat. • Parution brochure USH. • Patrimoine SA Languedocienne. CUS Habitat. • Agenda.

VIE DES CLUBS
14 Habitat social pour la ville : « Innovations : pour quelles utilités sociales ? »

ÉVÉNEMENTS
18 L'actualité et les initiatives des organismes en images.

PERSONNES ÂGÉES
20 OPH CA de La Rochelle : plus de 140 résidents pour deux EHPAD. • Creusalis : deux maisons d'accueil familial. • Seine Ouest Habitat opte pour le maintien à domicile.
21 Opac de l'Oise : Habitat Senior Services, pour vieillir à domicile. • Prix 2013 : « vivre ensemble aujourd'hui et demain ». • RSF : quatre nouvelles structures.

RÉNOVATION
22 Batigère Nord-Est : des logements dans une caserne. • Actis : passage de D à B.

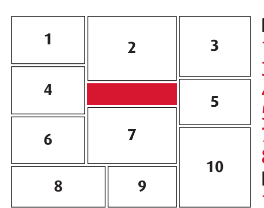
JEUNES
23 Antin Résidences : une résidence mixte avec accueil de jeunes actifs. • Caution locative étudiante. • Efidis : les étudiants satisfaits de Studefi.

NOUVELLES RÉALISATIONS
24 Nouveaux programmes de Périgueux Habitat, Opac de l'Oise, Le Foyer Rémois, Logement Francilien, Domicil, Bourg Habitat, DAH, Paris Habitat.

REPÉRÉ POUR VOUS
26 Ouvrages sélectionnés.

DROIT ET FISCALITÉ
28 Logements-foyers : quel mode d'évaluation des locaux pour la taxe foncière ?
30 Accession sociale à la propriété : location-accession et copropriété.
31 Fax juridique.

PRODUITS
32 Du côté des industriels.



Photos de couverture : 1- Notre Logis. 2- ICF. 3- SIA Habitat. 4- Maison Flamande. 5- LMH. 6- INA 3F. 7- Partenord Habitat. 8- Pas-de-Calais Habitat. 9- Vilogia. 10- Habitat du Nord.

Actualités habitat, bimensuel d'information édité par l'Union sociale pour l'habitat, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08 ; tél. : 01 40 75 78 00 ; télécopie : 01 40 75 68 21 ; Internet : www.union-habitat.org. **Directeur de publication :** Frédéric Paul. **Rédactrice en chef :** Soraya Méhiri. **Rédactrice en chef adjointe :** Frédérique Xélot. **Rédactrices :** Pascale Baret, Nicole Rudloff. **Secrétaire de rédaction - maquette :** Véronique Simonnet. **Publicité, administration des ventes et abonnements :** Thierry Lesage, directeur des activités promotionnelles. **Conception graphique :** Gavrinis. **Composition :** Biceps SARL (Paris 18e). **Impression :** DEJALINK. Les articles peuvent être reproduits, en tout ou partie, sous réserve de la mention d'origine, avec l'accord de la rédaction. **Commission paritaire** n° 0518 G 83187. **Dépôt légal :** 3e trimestre 2013. **ISSN :** 1766-6066. **Contacts :** l'Union sociale pour l'habitat - Direction des activités promotionnelles, 14, rue Lord-Byron, 75384 Paris Cedex 08. Tél : 01 40 75 52 63 ou 52 67. **Abonnements et tarifs 2013 :** 22 numéros par an, plus deux suppléments « Table des matières ». Organismes adhérents : 240 € TTC ; autres abonnés France : 420 € TTC ; étranger : 450 € ; le numéro : 25 € TTC. **Publicité :** pages 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17 et 19.
Actualités habitat a été imprimé sur du papier issu de forêts gérées durablement, certifié PEFC™ FCBA/10-31-1144 par l'imprimerie DEJALINK, certifiée Iso 14001 : 2004 et Imprim vert.



LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL, CEUX QUI BÂTISSENT POUR FAIRE VIVRE **ENSEMBLE**, SAVENT QUE NOUS SOMMES À LEUR CÔTÉ ET POUR **LONGTEMPS**.

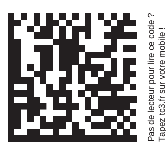
ON EN PARLE ?

WWW.CREDIT-COOPERATIF.COOP

ARTUS 2011

Hélène D.

Responsable des secteurs logement-aménagement-insertion au Crédit Coopératif



Pas de lecteur pour lire ce code ?
Tapez tc3.fr sur votre mobile !

cclog

Mouvements à la CDC



Odile Renaud-Basso, est nommée directrice générale adjointe du groupe Caisse des dépôts et directrice des fonds d'épargne depuis le 1er septembre 2013. Postes précédemment occupés par Antoine Gosset-Grainville pour le premier et Benjamin Dubertret pour le second. Celui-ci est nommé chargé de mission auprès de Jean-Pierre Jouyet, directeur général. Par ailleurs, Catherine Pérenet est nommée directrice inter-régionale Ile-de-France du groupe à compter du 1er octobre 2013. Odile Renaud-Basso était, depuis mai 2012, directrice adjointe du cabinet du Premier ministre.

Coopération inter-organismes : feu vert du Parlement européen

Le 5 septembre 2013, la Commission marché intérieur et protection du consommateur du Parlement européen a adopté la version finale de la proposition de directive marchés publics, sur laquelle les différentes institutions, Conseil-Parlement et Commission, ont trouvé un accord en juillet dernier. Le 9 décembre prochain, le Parlement, en séance plénière, devrait l'entériner.

Ce texte a cristallisé l'attention des bailleurs sociaux sur la transposition dans une directive de l'exception In House, à l'origine jurisprudentielle, et par conséquent la remise en cause des formes de coopérations entre organismes Hlm. Plus précisément, l'article 11 sur la coopération publique permet de sécuriser aujourd'hui juridiquement les coopérations 100 % Hlm.

Pacte national Hlm : un défi collectif en Ile-de-France

Pour l'Aorif-Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, atteindre les objectifs du Pacte signé entre l'Etat et le Mouvement Hlm, le 8 juillet dernier (voir *Actualités habitat* du 15 juillet) nécessite :

- **la mise à disposition du foncier et la consolidation du cadre financier**

Les organismes d'Ile-de-France ont déjà doublé leur production de logements sociaux en dix ans mais le cadre d'intervention financier déjà sensiblement amélioré doit être consolidé par la poursuite de l'engagement de l'Etat, de la Région et des collectivités locales en matière d'aides à la pierre. Ces partenaires et les opérateurs fonciers doivent se mobiliser pour libérer des fonciers constructibles pour les organismes Hlm ;

- **une gouvernance des politiques de l'habitat adaptée à l'Ile-de-France**

L'Aorif souligne de longue date les freins à la production liés à l'émiettement des compétences et à l'absence d'une politique d'agglomération. Le projet de loi d'affirmation des métropoles devrait y remédier mais l'Aorif insiste sur la nécessité d'une gestion efficace de la période transitoire afin d'augmenter sensiblement la production ;

- **l'adaptation des projets de réforme à la particularité francilienne**

Aujourd'hui, les attentes en termes d'amélioration de la gouvernance des attributions ne peuvent être satisfaites car la demande considérable passe par un accroissement de l'offre et la Région ne dispose pas d'EPCI dotés de PLH ambitieux à cette échelle. Les organismes sont mobilisés pour apporter une réponse aux publics prioritaires mais ils insistent sur la vocation généraliste du parc qui est une condition d'acceptabilité du logement social par les Franciliens car pour bon nombre d'entre eux, c'est la seule perspective d'un logement à loyer abordable. Enfin, l'Aorif rappelle que la gestion de la demande appelle un cadre régional. Autant de questions qui, pour l'Aorif, devront être prises en compte dans les projets de loi en cours de discussion.

En bref

Démarrage difficile des Emplois d'avenir en ZUS. 4 662 jeunes de ZUS sur les 50 000 signés à la fin août, a indiqué François Lamy, devant une mission d'information de l'Assemblée nationale, alors que le gouvernement a réservé 20 % de ces emplois à ces jeunes en 2013 et 30 % en 2014. Pour améliorer le dispositif et atteindre les objectifs, le ministre de la Ville entend mobiliser les délégués des préfets et mettre en place des recruteurs en Emplois d'avenir ou des détecteurs des jeunes susceptibles d'être aiguillés vers les missions locales. Postes qui peuvent être financés par l'Acsé.

Cri d'alarme des associations de veille sociale. L'accueil des sans-abri a atteint cet été un record avec 76 % des demandes d'hébergement au 115 qui n'ont pas trouvé de réponse en juillet, sur les 37 départements dont les données sont observées par le baromètre 115 de la FNARS. Et bon nombre de services de veille sociale qui ont épuisé leur budget annuel depuis cet été n'auront bientôt plus les moyens d'héberger les personnes sans abri...

Redistribution des enveloppes du 1 % pour 2013 et 2014

Dans le prolongement de la lettre d'engagement mutuel, signée en novembre 2012, entre l'État et Action logement qui prévoyait un accroissement de l'intervention de l'UESL en faveur du logement des salariés dès 2013 à hauteur de 4,2 Md€, un décret du 27 août dernier définit les enveloppes minimales et maximales consacrées aux emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) pour les années 2013 et 2014. Ainsi, les dotations en fonds propres et les subventions au logement social sont fixées a minima à 450 M€ et a maxima à 650 M€ chaque année ; les autres aides en faveur du logement social intermédiaire passent a minima à 585 M€ et a maxima à 830 M€ ; le financement du PNRU reste stable avec a minima 88 millions d'euros et a maxima 900 millions d'euros.

Ce texte précise par ailleurs les clauses-types que doivent inclure les statuts des filiales immobilières des CIL pour prévenir tout conflit d'intérêt.

LE CHIFFRE DE LA QUINZAINE

13

projets ont reçu le label national « EcoQuartier » créé par le ministère de l'Egalité des territoires et du Logement, soit 18 313 logements dont 54 % de logements sociaux. Et 32 autres projets sont engagés dans la labellisation, représentant 60 882 logements.

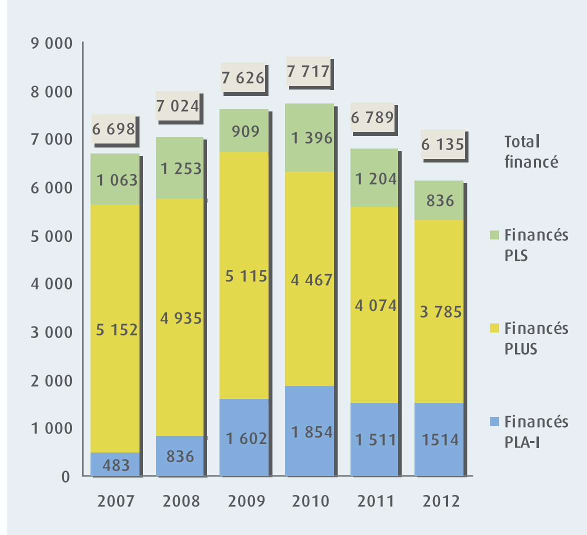
Nord-Pas-de-Calais

Des besoins toujours forts

En région Nord-Pas-de-Calais, berceau du logement social et du 1 %, près de 23 % des résidences principales sont des Hlm. Néanmoins, les besoins persistent et les objectifs régionaux sont très élevés avec une ambition de 8 000 logements sociaux par an.

Malgré une faible hausse de la population, le nombre de ménages en Nord-Pas-de-Calais continuerait à progresser de manière soutenue d'ici 2030, du fait du vieillissement de la population et des comportements de cohabitation avec près de 100 000 habitants de plus et 198 00 ménages supplémentaires. Il faudrait produire a minima (ces projections ne prenant pas en compte les situations de mal-logement du parc actuel) entre 16 000 et 17 600 logements neufs chaque année selon les périodes, pour que la région soit en capacité de loger tous les nouveaux ménages, selon l'Insee, avec des demandes non homogènes selon les territoires. Pour mémoire, 168 000 logements neufs ont été mis en chantier entre 1999 et 2009, mais l'offre nouvelle n'a été que de 149 000 logements du fait de démolitions (68 500) ou de restructuration du parc (61 000). En 2012, même si le secteur de la construction dans le Nord-Pas-de-Calais a été moins impacté qu'ailleurs par la crise économique, le nombre de mises en chantier, avec plus de 16 400 logements, a baissé de 2,6 % et le nombre de permis de construire a baissé de dix points. Qu'en est-il du logement social ?

Graphique 1 - Le développement de l'offre locative sociale en nombre de logements



Source : METL – DREAL Nord-Pas-de -Calais - Sisal

Une production soutenue de logement social

Au 1er janvier 2012, le Nord-Pas-de-Calais disposait d'un parc de 402 369 logements. 368 463 sont proposés à la location, 8 706 sont vides (en cours ou en attente de gros travaux, de vente ou de démolition), 4 911 sont loués par une association, 20 289 sont occupés à titre gratuit par les gardiens ou les ayants droit du parc minier. 52 % sont gérés par les ESH, 32 % par les OPH et 16 % par d'autres organismes. Après les pics de financement de 2009 et 2010 (7626 et 7717 logements financés), la tendance s'est retournée pour atteindre 6135 logements financés en 2012. (3 785 logements en PLUS et 1 514 en PLA-I). L'offre destinée aux publics les plus fragiles est trois fois plus importante qu'en 2007. Les PLS (836 logements financés) sont également en retrait. Pour être exhaustif, il faut ajouter à ces chiffres 2 400 logements financés par l'Anru au titre de la reconstitution de l'offre locative (voir le graphique 1). Les logements neufs représentent 91 % du financement du logement social dans la région en 2012. Le recours à l'acquisition-amélioration étant le plus souvent employé pour le développement de PLA-I insérés dans le tissu existant.

Ces logements neufs seront toujours très majoritairement chauffés au gaz, à 90 % en habitat collectif et 93 % en habitat individuel. Le mode de chauffage principal au bois (2 %) reste marginal même s'il progresse d'un point et ne concerne que l'habitat collectif via des réseaux de chaleur. Par ailleurs, 4 078 logements ont été financés sous le label BBC.

Les efforts de financements de ces dernières années, dans le cadre notamment du plan de cohésion sociale puis du Plan de relance de l'économie, se concrétisent par la livraison de nombreux logements, avec toujours un certain décalage entre la date de financement et la livraison : 6 970 logements livrés en 2010, 6 072 en 2011 (soit + 20 % par rapport à 2008), selon les derniers résultats des enquêtes

Les Hlm en chiffres

- l'Association régionale Hlm compte 46 membres : 21 ESH et 7 OPH, 15 Coopératives d'Hlm, une Sacicap ainsi que deux membre associés.
- 99 logements sociaux pour 1 000 habitants contre une moyenne nationale de 72 pour 1 000.
- En 2011, les Hlm du Nord-Pas-de-Calais ont investi 1,2 Md€ en construction de logements et 470 M€ en dépenses de réhabilitation et maintenance du parc.
- 6 900 logements financés en moyenne sur les trois dernières années.
- 41 programmes de rénovation urbaine, plus de 11 000 logements neufs financés dans ce cadre.
- 60 opérations de réhabilitation (5 000 logements) soutenues par 27 M€ de fonds FEDER.

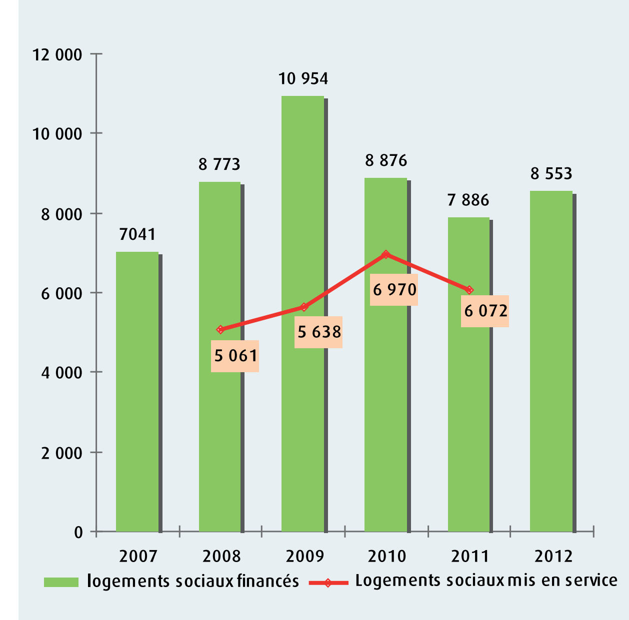

Et si la ville durable passait par ce fil
EDF Collectivités vous aide à maîtriser vos dépenses énergétiques et à améliorer le bien-être de vos concitoyens grâce à nos solutions innovantes.
Contactez **votre interlocuteur dédié** ou rendez-vous sur **edfcollectivites.fr**.
EDF Collectivités
L'énergie est notre avenir, économisons-la !
552 081 317 RCS PARIS – Siège social : 22-30, avenue de Wagram, 75008 Paris – HAVAS WORLDWIDE PARIS

sur le parc locatif social. Les deux prochaines années devraient voir un volume important de mises en chantier et de livraisons (voir le graphique 2).
L'effort de production se concentre dans les zones les plus tendues. Ainsi, en 2012, 40 % de la production de logements sociaux (PLUS et PLA-I) s'est effectuée dans la zone B1, qui correspond à la métropole lilloise, et 53 % dans la zone B2. La métropole lilloise représente toujours 4 logements PLA-I financés sur 10. Autre spécificité, 22 % de la production nouvelle est constituée de maisons individuelles. Une proportion en diminution, du fait notamment de la concentration progressive de la production en zone tendue et de la volonté du Conseil régional de maîtriser l'extension foncière. Dans le même temps, les opérations mixtes qui mêlent collectif et habitat individuel sont en augmentation et représentent un quart de la production en zone B2 et C. Il n'en demeure pas moins que 44,7 % des logements proposés à la location sont des logements individuels. Quant à la typologie des logements produits, depuis sept ans, la surface des logements familiaux est d'une grande stabilité, à l'exception du T1 : 31 m² pour les T1 (36 un an avant), 53 m² pour les T2, 72 m² pour les T3, 89 m² pour les T4, 104 m² pour les T5 et +. Parallèlement, on assiste, depuis cinq ans, à un rééquilibrage de la production au profit des logements de taille intermédiaire. Ainsi en 2012, les trois pièces ont représenté 46 % de la production contre 1 % pour les petits logements. Dans le même temps, le coût moyen d'un Hlm neuf PLUS/PLA-I s'est stabilisé à un niveau proche de 1 800 euros par m² de surface utile hors taxe depuis quatre ans, après une forte hausse enregistrée de 2005 à 2008. La charge foncière et les prestations intellectuelles, sont en revanche reparties à la hausse (+ 7 %).


L'offre destinée aux publics les plus fragiles est trois fois plus importante qu'en 2007. Ici, le centre d'accueil d'urgence de la résidence Jean Ferrat à Hazebrouck – Notre Cottage ; Arch. : Agence Zéro 3 architecture. © DR

Une forte pression de la demande

Si la production est soutenue, la pression sur la demande est toujours aussi forte : 123 844 demandes étaient en attente en mai dernier (88 340 dans le Nord et 35 504 dans le Pas-de-Calais) dont 40 % correspondent à des demandes de mutations. Le délai moyen de la demande satisfaite est de dix mois mais de treize mois sur Lille Métropole. Le taux de rotation est de 8,5 %. En 2012, 41 200 logements ont été attribués. La population dans le logement social de cette région est très modeste : 95,6 % des ménages ont un niveau de ressources inférieur au plafond PLUS ; 40 % des occupants majeurs sont inactifs et 61,2 % des locataires bénéficient des aides au logement, soit deux points de plus que l'année précédente. Et les personnes seules représentent plus du tiers des locataires. Par ailleurs, 10 000 recours Dalo « logement » ont été enregistrés en cinq ans, dont 85 % dans le Nord. 60 % d'entre eux concernent l'arrondissement de Lille et la ville de Lille concentre la moitié de ces recours. Des chiffres en progression de 12 % sur l'année 2012. Plus de 2 700 ménages ont été relogés depuis la mise en œuvre du Dalo. Néanmoins, le taux de refus de propositions reste important (14 % dans le département du Nord). À noter que depuis 2011, le préfet du Nord a désigné l'Association régionale pour l'habitat Nord-Pas-de-Calais pour assurer la gestion départementale du nouveau système d'enregistrement de la demande, rejoint en 2012 par le préfet du Pas-de-Calais. Ainsi, l'Association régionale assure la hot-line, le suivi, la formation et la diffusion de tous les services d'enregistrement.



Source : METL – DREAL – Sisal et Anru pour les logements familiaux financés/EPLS-RPLS pour les logements familiaux mis en service.

Une accession sociale valorisée

Côté accession sociale (accession classique et location-accession), 1 900 logements ont été construits en 2012, soit 9 % de la production nationale. Et en matière de vente Hlm, avec 950 logements vendus sur les 11 200 mis en vente dans la région, le Nord-Pas-de-Calais est classé deuxième, en volume de logements vendus, derrière l'Ile-de-France. Les organismes Hlm, sous l'égide de l'Association régionale, ont mené en 2012 une campagne d'image sur l'accession sociale pour faire savoir qu'ils sont des promoteurs du parcours résidentiel et faire connaître leurs différents produits. De plus, l'Observatoire CECIM, constitué en partenariat avec la Fédération de la Promotion immobilière et l'Association régionale, permet, à partir des chiffres de mises en ventes et des réservations, de favoriser la réflexion et la connaissance du marché du logement neuf en accession. ■

protéger,
c'est s'ouvrir l'avenir





Protéger un appartement
vacant du squat et des dégradations,
c'est accélérer l'arrivée de nouvelles familles...

Protéger un immeuble par la vidéoprotection,
c'est réduire les incivilités
et améliorer ainsi le cadre de vie de ses habitants,

Protéger un immeuble en chantier
ou une friche industrielle,
c'est préserver son investissement du vol
et ménager sa responsabilité en cas d'incident,
c'est accélérer la réhabilitation
ou l'implantation de nouvelles activités...

Protéger, c'est à chaque fois participer au mieux vivre,
redonner le sourire aux résidents,
baisser les charges, et s'ouvrir l'avenir.



PROTECTION MÉCANIQUE



ALARME



VIDÉOPROTECTION



DÉTECTEUR DE FUMÉE



CONTRÔLE D'ACCÈS



protéger, c'est s'ouvrir l'avenir

SITEX SAS | 163 bis avenue de Clichy - Le Cardinet | 75017 Paris

Conjoncture
au 2 septembre 2013

Prix à la consommation
(Insee)

- Juillet 2013/juin 2013 : – 0,03 %.
- Juillet 2013/juillet 2012 : + 1,07 % (+ 0,91 % hors tabac).

Prix des logements anciens
(Insee Notaires)

- 2013 T1/2012 T4 : + 0,3 % en France métropolitaine (stable pour les appartements, + 0,5 % pour les maisons, séries CVS).
- 2013 T1/2012 T1 : – 1,4 % en France métropolitaine (– 1,1 % pour les appartements et – 1,6 % pour les maisons, séries brutes).

ICC
(coût de la construction)

- 2013 T1/2012 T4 : + 0,42 % (indice brut).
- 2013 T1/2012 T1 : + 1,79 % (indice brut).

IRL
(référence des loyers)

- 2013 T2/2013 T1 : + 0,15 %.
- 2013 T2/2012 T2 : + 1,20 %.

IPEA
(prix de l'entretien et de l'amélioration)

- 2013 T1/2012 T4 : + 0,3 % (indice brut).
- 2013 T1/2012 T1 : + 0,9 % (indice brut).

Taux d'intérêt

- Le taux de référence des prêts conventionnés est de 2 % depuis le 1er août 2013.
- OAT 10 ans : 2,36 % en août 2013, 2,25 % en juillet.
- Euribor 3 mois : 0,23 % en août 2013, 0,22 % en juillet.
- Moyenne mensuelle de l'EONIA : 0,08 % en août 2013, 0,09 % en juillet.

Livret A
(Banque de France)

Le taux du Livret A est de 1,25 % depuis le 1er août 2013.
A fin juin 2013, l'encours des dépôts sur Livrets A, Bleu et LDD s'élève à 361,1 Md€ (+22 Md€ depuis le début de l'année).

Construction
(DOM inclus)
(SOeS Sitadel2-MEDDTL)

De janvier à juillet 2013, le nombre de logements mis en chantier est en baisse de 2 % par rapport à l'année dernière.

	Autorisations		Mises en chantier	
	Janv. à juillet 2013	Par rapport à 2012*	Janv. à juillet 2013	Par rapport à 2012*
Individuels purs	88 400	– 3 %	70 000	– 7 %
Individuels groupés	43 200	+ 4%	25 400	– 5 %
Collectifs	119 600	– 13 %	91 500	+ 5 %
Résidences	15 800	– 22 %	10 000	– 15 %
Total	**267 000**	**– 8 %**	**197 000**	**– 2 %**

*Sur la même période de début janvier à fin mai.
Pour mémoire, sur l'ensemble de l'année 2012 : 495 500 logements autorisés (– 7 % par rapport à 2011) et 346 500 logements mis en chantier (–18 % par rapport à 2011).

Commercialisation des logements neufs par les promoteurs
(SOeS -MEDDTL)

Les ventes de logements neufs au premier semestre 2013 s'élèvent à 43 600, en hausse de 2 % par rapport à 2012. Malgré la baisse des mises en vente, le stock de logements disponibles est en hausse de 10 % par rapport à la même période en 2012 et atteint 101 000 logements.

	Premier trimestre 2013	Par rapport à 2012
Ventes	**43 600**	**+ 2 %**
Individuel	4 60	+ 7 %
Collectif	29 000	+ 1 %
Mises en vente	**25 300**	**– 17 %**
Individuel	5 700	– 6 %
Collectif	47 200	– 18 %

Pour mémoire, 103 300 logements neufs avaient été vendus sur l'année 2011, 88 000 en 2012.

Contrats de prêts de la Caisse des dépôts aux organismes Hlm
(DOM inclus)
(Caisse des dépôts-DFE)

Les montants des prêts contractés par les organismes Hlm auprès de la Caisse des dépôts sont en baisse par rapport à l'année dernière.

	Emissions		Signatures	
	Janv. à juillet 2013	Par rapport à 2012	Janv. à juillet 2013	Par rapport à 2012
Construction/Acquisition	4,10 Md€	– 4,6 %	3,92 Md€	– 7 %
Amélioration	0,71 Md€	– 15,7 %	0,68 Md€	– 25,3 %

Contact: l'Union sociale pour l'habitat, DEEF ; Tél.: 01 40 75 70 27

Note de conjoncture

Les indicateurs d'activité restent à des niveaux inférieurs à ceux de l'année 2012, qu'il s'agisse de la construction neuve, de la commercialisation des logements neufs ou du volume des crédits à l'habitat accordés aux ménages.
Les hausses annuelles des prix à la consommation, de l'IRL et du coût de construction sont très faibles depuis le début de l'année.
Le prix des logements anciens est en légère baisse sur un an. Les taux d'intérêt des prêts à l'accession restent à des niveaux particulièrement bas ; très légère hausse des taux longs de marché.

Réception TNT

L'Agence nationale des fréquences informe que le déploiement des services de téléphonie mobile 4G est susceptible de causer des perturbations dans la réception de la TNT, par antenne râteau, en raison de la proximité des fréquences utilisées.
Ces perturbations de réception peuvent concerner l'ensemble des chaînes ou seulement les canaux situés en haut de bande (52 à 60). Pour y remédier, il faut mettre en place des filtres. L'intervention technique doit préalablement être demandée à l'ANFR. Elle est prise en charge par les opérateurs téléphoniques. Un antenniste conventionné ou l'antenniste chargé de l'entretien assurera l'installation.
Centre d'appel : 0 970 818 818
www. recevoirlatnt.fr

Une amélioration timide et fragile des ventes

Après huit trimestres successifs de baisse, l'Observatoire de la FPI enregistre une hausse des ventes au détail de logements neufs de 1 546 unités par rapport au 2e trimestre 2012, et atteint 16 465 réservations nettes. Au 1er semestre 2013, le niveau des ventes au détail est légèrement supérieur à celui du 1er semestre 2012 (+1172 ventes soit +4,1 %), mais reste encore très faible par rapport aux années antérieures.
Cette évolution est due principalement à une progression des ventes aux investisseurs privés au 2e trimestre 2013, intervenant après une longue période d'attentisme depuis début 2012.
Continuant à s'adapter à la faiblesse de la demande, les mises en ventes reculent encore avec seulement 37 766 logements mis sur le marché au 1er semestre 2013, soit – 22,4 % par rapport au 1er semestre 2012. Cet effondrement traduit l'inquiétude des promoteurs à l'égard des perspectives du marché et leur volonté de limiter le risque de gonflement de l'offre commerciale. Cette dernière reste assez stable depuis mi-2012 (+2,4 %) et atteint 13,8 mois de commercialisation. Néanmoins, près de la moitié de cette offre (44 %) est constituée de logements non commencés et susceptibles de ne jamais voir le jour si au moins 50 % du programme n'est pas pré-commercialisé ; à l'inverse, le volume des logements achevés et non vendus reste maîtrisé (8 % de l'offre, soit environ un mois de ventes).

EN BREF

Emplois d'avenir en Rhône-Alpes. Au fil des ans, les bailleurs sociaux du Rhône ont adhéré aux dispositifs mis en œuvre par les pouvoirs publics (emplois jeunes, contrats aidés dans le cadre du plan de cohésion sociale, clauses d'insertion dans les marchés publics…). Le 6 septembre 2013, l'ARRA Hlm a signé une convention avec le préfet de région pour soutenir les contrats d'avenir, avec un objectif de 200 jeunes d'ici fin 2015.

LMH : égalité hommes/femmes La mise en œuvre de l'accord de l'égalité signé en 2011 donne des résultats probants : 40 % des emplois cadres sont occupés par des femmes (34 % nationalement). 15,7 % des femmes sont « cadre », une proportion nettement supérieure aux moyennes régionale et nationale.
Par ailleurs, LMH a recruté en 2011 et 2012, un responsable technique d'agence et neuf managers techniques de site de sexe féminin. Enfin, les écarts de rémunérations se réduisent au point d'être quasiment nuls.

Convention OPH d'Aubervilliers pour le raccordement à la fibre. Après consultation, l'Office d'Aubervilliers a retenu SFR pour le raccordement à la fibre optique de ses résidences. Tous les immeubles de plus de dix logements seront raccordés d'ici à la fin de l'année. Les locataires pourront ensuite choisir l'opérateur pour s'abonner.

Reims Habitat/Foyer Rémois
Un Livre Blanc

Le GIE Foncière Développement[1] a présenté, le 20 juin dernier, le Livre Blanc et sa contribution, fruit du travail de 23 experts permettant d'engager le développement urbain durable de l'Arc Nord-Est de Reims et Bétheny et, au-delà, une étape nouvelle dans la « méthode rémoise » de construction de la ville. A l'origine, une question : comment envisager la mutation simultanée et durable d'un morceau de ville complet et mixte séparant les villes de Reims et Bétheny, avec ses friches, ses voies ferrées, ses immeubles anciens, passifs, ses entrepôts, ses délaissés, ses espaces publics ?
Pour y répondre, un travail de recherche fondamentale a été engagé à partir d'une analyse minutieuse des espaces urbains, des interactions sociales, des mécanismes de développement en action et du contexte économique et environnemental. Ces enseignements ont fondé un travail de recherche sur des finalités applicatives, par des propositions d'orientations stratégiques répondant aux enjeux locaux de mutation urbaine durable du territoire de l'Arc Nord-Est de l'agglomération rémoise. C'est l'une des premières fois que l'enjeu du développement durable urbain est aussi clairement posé, défini et conceptualisé, pour nourrir la réflexion sur l'avenir de la ville. ■

(1) Le GIE Foncière Développement est présidé par Patrick Baudet, directeur général de Reims Habitat Champagne-Ardenne et Christophe Villers, président du directoire du Foyer Rémois. Les bailleurs ont constitué, sous l'égide du CSTB et de l'agence d'architecture JDL, une équipe d'experts pluridisciplinaire.

13 Habitat
Logements dans une ancienne papeterie

A Auriol, au lieu-dit du Moulin de Redon, 13 Habitat a créé 39 logements dans une ancienne usine de papeterie, dont la cheminée a été conservée. Deux bâtiments ont été construits en partenariat avec le Pays d'Aubagne, la CDC et le Conseil général des Bouches-du-Rhône.



La résidence papeterie Negrel dont l'ancienne cheminée a été conservée. © DR

Des panneaux solaires couvrent la moitié des besoins en eau chaude sanitaire. Coût global de l'opération labellisée THPE : 6 M€ ; arch. : cabinet AI Projet. ■

Caen Habitat Pavillons adaptés à des familles du voyage sédentarisées

Il aura fallu dix ans pour mener à bien cette opération de logements pour familles du voyage sédentarisées.
Le terrain en question, dans le quartier d'habitat social de La Guérinière qui accueillait des gens du voyage, souffrait d'une image dégradée. L'idée de l'agglomération Caen la Mer et de l'Office a été d'en faire un quartier d'habitat à part entière, permettant l'accès des habitants au droit commun tout en respectant leur mode de vie.
Sur les 38 familles recensées, 30 adhèrent à la démarche de relogement (60 % souhaitant rester sur le site) et 18 s'inscrivent dans le projet. Au final, l'étude de faisabilité va concerner 14 familles ; la Communauté d'agglomération favorisant l'installation, sur les aires d'accueil du territoire, des autres familles.
Le cahier des charges de la Ville prévoit l'ouverture du quartier sur son environnement. Les nouveaux espaces publics sont aménagés par la Ville et les espaces verts par l'Office. Les bâtiments sont implantés en front bâti le long des voies principales afin de les intégrer au reste du quartier.
L'architecture des pavillons labellisés THPE est simple et cubique : des T1, d'une surface habitable de 44 m², sur des parcelles de 225 à 330 m², comprenant : entrée avec placard, salon, cuisine, buanderie, salle de bains, WC ainsi qu'un espace de vie extérieur couvert. Les caravanes au fond de la parcelle font office de chambre et seront reliées au tout-à-l'égout. Loyer moyen charges comprises : 270€. Pour chaque logement, deux places de stationnement et selon les familles, deux, trois ou quatre caravanes. Le choix du tout électrique a été privi-

Un pavillon de 44 m² avec la caravane au fond de la parcelle qui fait office de chambre. Arch. : Sylvie Royer. © DR

légié afin de limiter les frais d'abonnement.
Le programme de relogement mené par l'Office et des associations spécialisées est très complet, autour de cinq axes: logement (gestion du pavillon, des factures), emploi-insertion, scolarité, santé, intégration dans le quartier et pour ses missions, l'Office reçoit un financement du FSL (Fonds de solidarité logement).
Financement: subventions en K€: Etat (133), Caen la Mer (112), CAF (100), Ville (385), FEDER (300); prêt CDC (506); fonds propres Office (35).

Haute-Savoie Habitat
Sécurité et protection de la santé sur les chantiers

Sous l'impulsion du préventeur de Haute-Savoie Habitat(1), une réunion d'échanges départementale a été organisée entre les chargés de travaux et chargés d'opérations de l'OPH et le Club SPS 74 regroupant une dizaine de Coordonnateurs sécurité et protection de la santé (CSPS) qui a été mis en place par la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail. Leur rôle consiste à prévenir les risques liés à l'intervention de plusieurs entreprises sur un même lieu et à prévoir l'utilisation de moyens communs sur le chantier concerné. Par ailleurs, ils doivent définir les mesures de sécurité qui seront nécessaires après la livraison de l'ouvrage, lors de son exploitation.
Un outil de notation et de suivi des coordonnateurs devrait aider les équipes de l'OPH à établir un classement entre plusieurs offres de prestations SPS à partir de critères chiffrés.

(1) Spécialiste de la protection et de la prévention des risques professionnels.



Parution
Brochure USH

La brochure *Plan d'action développement durable 2010-2015*, éditée récemment par l'USH, présente un point d'étape des actions engagées depuis 2010, date de lancement du plan d'action par sa Commission développement durable.
Elle synthétise les premiers enseignements des différents projets menés dans le champ de la RSE des entreprises, de l'aménagement durable et de la performance environnementale. Ce point d'étape permet par ailleurs de repérer les points forts comme les points d'amélioration.
Contact: Farif Abachi, responsable du département Energie et Développement durable; Mél.: farid.abachi@union-habitat.org

Patrimoine SA Languedocienne
Un pacte avec Eco-Emballages

En signant le 1er juillet dernier, un pacte Point vert avec Eco-Emballages, Patrimoine SA affiche sa volonté d'aller plus loin dans la sensibilisation des locataires de son parc locatif pour les aider à mieux trier leurs emballages. Ce partenariat prévoit:
- de mettre en place les financements nécessaires afin de permettre l'installation rapide de containers enterrés sur 4 000 logements supplémentaires du Mirail, en partenariat avec Toulouse Métropole;
- de poursuivre le financement de la formation d'équipes de jeunes en service civique pour informer les locataires sur le tri et renforcer le lien social;
- de sensibiliser ses équipes pour une meilleure prise en compte des enjeux de la collecte sélective pour des projets de rénovation et de construction.

A ce jour, 168 pactes Point vert ont été signés entre Eco-emballages, 71 entreprises, 84


Pascal Barbottin, directeur général de Patrimoine SA Languedocienne et Laure Poddevin, représentante d'Eco-Emballages, signent le pacte qui va concerner 4 000 logements. © DR

collectivités et bailleurs, six associations et près d'une dizaine avec des opérateurs, des recycleurs et des filières matériaux.

Agenda
Espace informatique du juridique et espace juridique du SI

17 octobre 2013 à Paris
La fonction juridique d'entreprise, la gouvernance des sociétés, autant d'activités très souvent orphelines d'un Système d'information. Le Club Habsis propose une journée croisée des regards entre les juristes d'entreprise et les DSI sur les logiciels de gestion des activités juridiques: cartographie des risques, gouvernance des instances (conseils d'administration ou de surveillance, assemblée générale), gestion des assurances et des sinistres, gestion des actes notariés, gestion des contentieux… Le cabinet Bensoussan devrait apporter un éclairage particulier sur les responsabilités des DSI et la Cnil sur l'impact sur les SI des organismes du nouveau pack de conformité sectoriel pour le logement social. Enfin, Habsis présentera le cahier des spécifications à l'attention des éditeurs.
Inscription: contact@habsis.org

CUS Habitat
Un nouvel atelier

Le personnel des ateliers de CUS Habitat – OPH de la Communauté urbaine de Strasbourg – intégrera au troisième trimestre, un bâtiment de 4 000 m² destiné à centraliser les ateliers techniques répartis sur plusieurs sites et rassemblant 171 agents. Une opération qui répond à de nouveaux modes d'organisation du travail depuis la refonte des services décentralisés en 2010 et apportera des conditions de confort, d'ergonomie et de sécurité.
L'atelier comprend 3 648 références en stock, 81 véhicules et 17 machines-outils. Il compte 294 personnes dont 232 agents de maintenance et 62 agents de proximité. En 2012, 77 564 interventions ont été recensées dont 80 % effectuées par les agents de CUS Habitat et 2253 logements remis en état.

Prix de revient prévisionnel de cet atelier: 8,65 M€ TTC; arch.: Antonelli-Herry. © G.Engel



Habitat social pour la ville

« Innovations : pour quelles utilités sociales ? »

L'innovation n'est pas seulement technologique, elle est aussi sociale pour être, in fine, au service des habitants. Une question abordée par le Club Habitat social pour la ville, lors de la journée du 4 juillet dernier.

Vecteurs d'innovation dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage, les organismes Hlm sont également amenés à faire preuve d'inventivité sur le plan social. « En accompagnant les locataires fragiles, les bailleurs sociaux contribuent à leur meilleure inclusion sociale et économique dans la société. Cette capacité à produire du service et de l'accompagnement, dans une logique de prévention, fait la spécificité – et la valeur ajoutée – du logement social », souligne le sociologue Serge Guérin. C'est ce raisonnement qui a conduit la Fédération nationale des ESH à créer un Fonds pour l'innovation sociale, alimenté à hauteur de un euro par logement, pour soutenir des initiatives portées localement par une ESH et une association, afin de retisser du lien social ou de la solidarité ; chaque année, ce fonds soutient financièrement et méthodologiquement, quelque 25 projets coproduits répondant à un principe de réciprocité, à des valeurs de citoyenneté, à une volonté de la société civile de se mettre en mouvement. Exemples : financement du permis de conduire à des jeunes en échange d'une activité auprès des personnes âgées (Néolia) ; femmes maliennes travaillant le soir associées pour former des assistantes maternelles à la garde d'enfants (le Foyer Jurassien), club de foot « républicain » (Osica), etc.

Performance d'usage

Mais quelle est l'utilité de l'approche sociale lorsqu'on aborde la question des innovations technologiques ? Comment tenir compte des locataires pour s'assurer de l'appropriation des nouvelles technologies ? Xavier Gauvin, de Bouygues Construction a présenté la méthodologie développée pour produire des bâtiments innovants, en s'appuyant sur l'analyse des usages des habitants. A l'origine, un constat : les écarts observés entre la fonction attendue et la pratique domestique. Pour tenter de comprendre ce phénomène, le CEA a proposé à des industriels de réfléchir sur les causes et les déterminants des usages, à la lumière de l'environnement matériel et social, des enjeux identitaires et du savoir-faire des individus. Par exemple, le rapport à la fenêtre ou à la baignoire n'est pas le même pour tous ; la pratique du tri sélectif ne revêt pas le même sens. Dès lors, un bâtiment performant techniquement l'est-il aussi du point de vue de l'usage ? Qu'est-ce-qui est assimilable et appropriable par les habitants ? Alors que l'usage est de plus en plus normé par la technique qui tend elle-même à se complexifier, il faut déterminer quelle est la limite d'acceptabilité de l'innovation ; condition sine qua non pour obtenir une performance d'usage.

Vincent Renauld, docteur en aménagement et urbanisme, a questionné la façon dont les habitants s'accommodent des innovations techniques visant à réduire la facture énergétique (lire encadré). Il distingue les innovations qui passent inaperçues n'ayant pas besoin de mode d'emploi (mélangeur air-eau) des innovations en rupture avec l'usage (lino écologique marmoléum, etc.) qui exigent, sous peine de contre-productivité économique et environnementale, l'intégration des sciences sociales en amont de la conception ou bien la construction d'outils pédagogiques adaptés aux différents publics en aval. A ce titre, le savoir-faire des professionnels, davantage celui des ingénieurs que des architectes dans le BBC, pose autant de problèmes que les comportements des habitants. Il y a contradiction entre le concept d'homme durable et celui de modernité technologique.



Participation des usagers à la construction et au développement de l'innovation dans l'habitat, dans le cadre des projets européens IFORE et Energy TIC. © DR

Exemples d'innovation

En matière de culture de l'innovation, la démarche Innovia, portée par SIA Habitat, témoigne d'une approche globale et transversale. « L'innovation, qui s'appuie sur la créativité, consiste à créer de la valeur en apportant quelque chose de nouveau et en assurant que cette nouveauté soit appropriée de façon optimale. C'est penser hors du cadre mais dans le respect du projet d'entreprise. Plurielle, l'innovation porte potentiellement sur tous les domaines dans une approche pluridisciplinaire », souligne Thomas Guilain, chef de projet innovation chez


BANQUE ET ASSURANCES
Le bon sens a de l'avenir
Nous tenons autant que vous au développement des territoires.
Banque des territoires, le Crédit Agricole accompagne quotidiennement **les Collectivités publiques, les Organismes de logement social et les Associations,** dans leurs projets de développement et d'animation de la vie locale.
credit-agricole.fr
09/2013 – Édité par Crédit Agricole S.A., agréé en tant qu'établissement de crédit – Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex – Capital social : 7 494 061 611 € – 784 608 416 RCS Nanterre. Crédit photo : Getty Images. **BETC**


A Grenoble, dans l'écoquartier de Bonne, le bâtiment le Pallium, terrain d'enquête sur les usages. © Opac 38

> Vincent Renauld, docteur en aménagement et urbanisme
« Les locataires ont des tactiques de contournement »

« Le bailleur avait mis en œuvre plusieurs innovations, parmi lesquelles :

- Le lino écologique marmoléum, sol fabriqué à partir d'huile de lin, de farine de bois, de pigments minéraux, sans PVC, sans composés organiques volatiles (COV), autonettoyant car antistatique et antibactérien, exige un nettoyage mesuré, avec très peu d'eau et surtout aucun produit détergent, ce que le bailleur a expliqué aux habitants à plusieurs reprises. Que se passe-t-il dans les faits ? J'ai constaté que la très grande majorité des habitants, alors même qu'ils connaissent le mode d'emploi, lavent régulièrement voire quotidiennement le lino avec de l'eau et du produit ménager. Or, le sol blanchit et dégage une odeur assez désagréable. Pour contourner ce problème, les habitants font preuve de beaucoup d'imagination : certains ont utilisé des lingettes commerciales, d'autres différentes sortes de produits d'entretien ou des diffuseurs de parfum. Ces tactiques de contournement chez les habitants permettent de voir en quoi cette innovation technique, argumentée pour des raisons écologiques, est clairement en rupture avec plusieurs règles de propreté en usage.
- L'interrupteur coupeur de veille : la première moitié des locataires a condamné son utilisation pour éviter que la box Internet et le téléphone ne soient coupés par la manipulation ; la seconde se sert de l'interrupteur pour faciliter l'éclairage des lampes d'appoint.
- La façade végétalisée pose un problème aux habitants uniquement lorsqu'elle pénètre la sphère intime. Ceux-ci ne restent pas inactifs : certains mettent des insecticides, d'autres coupent la moindre feuille pénétrant sur leur balcon et les plus radicaux détournent carrément le système d'arrosage... Depuis, le bailleur a intégré les enseignements de l'enquête dans ses cahiers des charges. »

SIA Habitat. Le management de l'innovation se fonde sur six axes : les outils numériques, l'accompagnement de la culture et les compétences de l'innovation, la coproduction avec le client, la recherche de financements innovants, la création de produits et services pour les personnes âgées et modestes, la maîtrise des coûts constructifs. La démarche Innovia porte sur 26 projets conduits par 80 collaborateurs, en partenariat avec des écoles et universités.

Deux projets visant à mettre l'outil technologique au service de l'utilité sociale ou écologique ont été présentés.

- **Dans le domaine du maintien à domicile des personnes âgées,** Clotilde Botte-Nyan, du département Innovation chez Vilogia, a fait état d'une expérimentation en cours avec le projet européen de développement d'une plate-forme « I-Stay@home » fondée sur le déclenchement de services par la création et la transmission de données (« data »). « L'innovation réside aujourd'hui dans l'Internet des objets. L'objectif de la plate-forme communicante est de permettre aux personnes âgées de rester à domicile à un coût acceptable pour le bailleur et le locataire », résume Nathalie Pilat Detto Braïda, de la start-up Intent Technologies. Les objets connectés (une montre, par exemple) auront une vocation médicale, de sécurité, de communication ou encore de partage d'activités.
- **Et dans le champ des économies d'énergie et d'eau,** Pas-de-Calais Habitat expérimente les projets IFORE et EnergyTIC, présentés par Jérôme Capelle et Alain Gressier, respectivement responsable innovation et responsable NTIC, R&D. Le premier projet a pour objectif de réduire la facture énergétique par une meilleure isolation du logement conjuguée à une meilleure utilisation du chauffage ; le second projet concerne l'équipement en tablettes numériques pour offrir, en temps réel, des informations sur la consommation d'énergie.

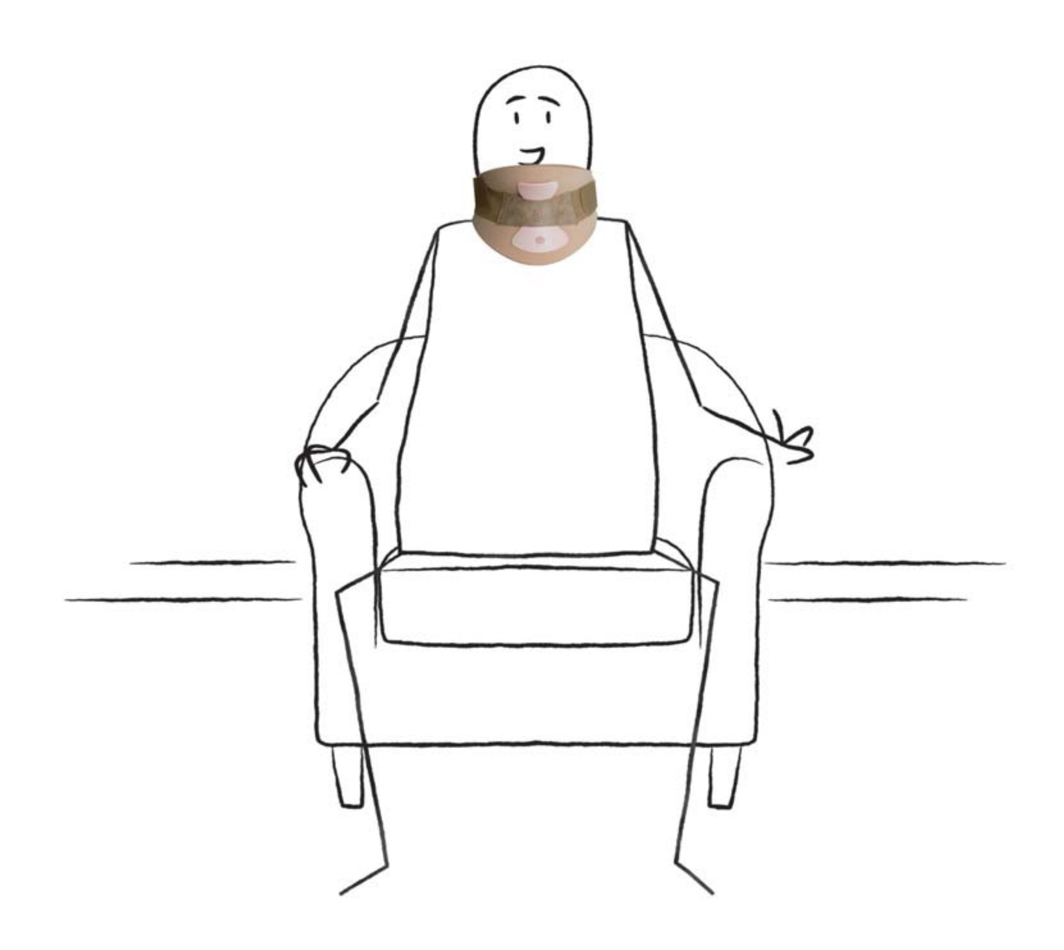
Dans les deux cas, l'accompagnement des techniques (réseaux virtuels et outils numériques) passe par un accompagnement social tant au niveau des métiers que des usagers, par l'adaptation des organisations et par la gestion des connaissances.

« L'enjeu est double : faire face au développement durable et aux difficultés des habitants. L'innovation, génératrice de valeur, oblige à se décentrer et à construire de nouveaux modèles dans des démarches de coproduction », a conclu Joël Guilloux, le président du Club Habitat social pour la ville. ■


Brunchs de l'innovation, séminaire « Air Lab », Trophées, accompagnent la démarche Innovia portée par SIA Habitat. Ici, séance de recherche avec des designers. © DR

« C'est le jour où tu auras un pépin que tu verras vraiment la différence. »

Guy – sociétaire MAIF à Lyon.





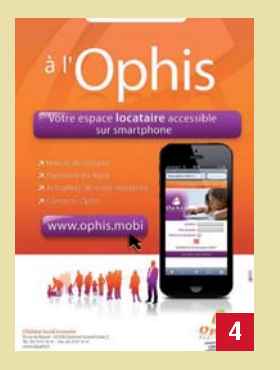
**FONCTIONNAIRES TERRITORIAUX, VOUS AUSSI
REJOIGNEZ-NOUS SUR WWW.MAIF.FR/TERRITORIAUX**

















1- Beach soccer à Metz plage. Metz Habitat Territoire a organisé, le 5 août dernier, aux côtés de la Ville, son premier tournoi de beach soccer inter-quartiers : l'occasion de rencontrer les jeunes locataires de son patrimoine. C'est l'entraîneur du FC Metz, Albert Cartier, qui a donné le coup d'envoi aux six équipes, et la présidente de l'OPH, Isabelle Kaucic, qui a remis la coupe aux vainqueurs. **2- Une fresque de 160 mètres.** Dans le cadre du PRU de Villeneuve, à Grenoble, Actis a fait réaliser par des adolescents et des enfants du quartier, aidés d'un plasticien, une fresque d'une ampleur exceptionnelle (160 m linéaires) sur la palissade d'un chantier de démolition. Cette palissade sera conservée pour le chantier attenant. Sur la photo, Monique Vuaillat, présidente de l'OPH. **3- « Mieux vivre ensemble ».** C'est le nom d'un projet mis en œuvre à Saint-Pol-sur-Mer, par Habitat du Nord et l'association Villenvie, avec le soutien de la Fondation de France : en lien avec les acteurs locaux et les correspondants d'entrée, les actions collectives se multiplient pour impliquer les habitants du quartier Jean Bart-Guynemer dans l'amélioration de leur cadre de vie et créer du lien social. **4- Nouveau service pour les locataires.** Après le nouveau site Internet lancé en janvier 2013 proposant un espace locataire personnalisé à chaque locataire, l'Ophis propose un nouveau service permettant d'accéder directement à cet espace personnalisé depuis un Smartphone en se connectant sur www.ophis.mobi. **5- Le logement social jugé sur pièce(s) !** Après le succès des premières portes ouvertes de l'an passé, Logidôme a une nouvelle fois organisé, le 4 septembre dernier, une journée dédiée aux salariés des entreprises du Puy-de-Dôme. De nombreux salariés ont visité les appartements d'une nouvelle résidence BBC à Clermont-Ferrand dont 30 logements sur 96 leur étaient réservés. A l'issue de la visite, les participants ont pu effectuer une demande de logement auprès de Logéhab. **6- Balade au pays de la performance énergétique.** Vilogia Rhône Méditerranée, en partenariat avec GrDF, a organisé, pour deux élues régionales, deux visites de programmes : un bâtiment neuf à énergie positive à Jonquières – le premier de la région PACA – l'autre en rénovation BBC à Orange. Le Conseil régional souhaite s'impliquer fortement dans certains projets qui mettent en avant les économies d'énergie. ■



GrDF - 6, rue Condorcet - 75009 Paris
Société Anonyme au capital de 1 800 000 000 euros - RCS PARIS 444 786 511

OPH CA de La Rochelle Plus de 140 résidents pour deux EHPAD

« Rieux Coudreau » à Dompierre-sur-Mer
Cet établissement mise sur une architecture originale et une orientation sociale. Le projet initié par le CCAS de Dompierre-sur-mer intervient après un legs du terrain par une habitante – d'où le nom de la résidence – dont le souhait était d'y voir construire un établissement de qualité pour personnes âgées, accessible aux familles financièrement fragiles. Le bâtiment, vu du ciel, prend la forme d'une main. L'espace commun se situe dans la paume, quant aux cinq doigts, ils représentent les unités de vie.


Architecte : Agence Sébastien Pellereau. © DR

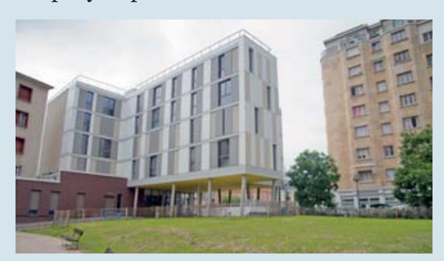
L'EHPAD a une capacité d'accueil de 75 chambres, dont trente sont destinées aux personnes atteintes d'une maladie de type Alzheimer.
La disposition des unités de vie permettront aux résidents d'avoir un accès direct depuis leur chambre à un espace de « jardins intimistes ». Cet espace de verdure sera complété par la plantation de 4 000 arbres sur la parcelle du terrain, et sera accessible à tous. 7 millions d'euros ont été investis dans les travaux.


Architecte : Pierre Pacault, Arcature. © DR

Port Neuf à La Rochelle
Lors de l'inauguration, en présence de Michèle Delaunay, ministre déléguée aux Personnes Agées et à l'Autonomie, les invités ont eu l'occasion d'apprécier le cadre environnant : bord de mer et espaces de détente, solarium…
Les travaux débutés fin 2009, suspendus pendant environ un an en raison de la tempête Xynthia, se sont achevés début 2013. L'établissement labellisé BBC compte trente logements (28 T et 2 T2) pour la partie EHPA et 56 chambres dont 20 au sein de l'unité d'hébergement renforcée EHPAD, regroupées au rez-de-chaussée.
Des jardins thérapeutiques et sécurisés sont accessibles uniquement pour les 20 chambres de l'unité d'hébergement renforcée.
Le coût total de l'opération s'élève à plus de 11 millions d'euros. ■

Seine Ouest Habitat opte pour le maintien à domicile

La résidence Guynemer à Issy-les-Moulineaux (92) compte 34 logements dont douze sont équipés pour des personnes âgées en perte d'autonomie : portes larges, douches à l'italienne et barres d'appui. Ces appartements sont proposés en priorité aux locataires vivant déjà dans le patrimoine de l'Office mais dont l'appartement n'est plus adapté (immeuble sans ascenseur, par exemple). Ces personnes pourront, si elles le souhaitent, bénéficier d'une salle commune en présence d'une maîtresse de maison employée par le CCAS de la ville.


Arch. : Cabinet Brelan d'Arch. Coût : 6,07 M€ ; Etat (400 K€), Communauté d'agglomération (231 K€), région (50 K€), 1 % (225 K€) ; emprunt CDC (3,43 M€), fonds propres (1,6 M€).

Creusalis Deux maisons d'accueil familial

Plusieurs mois durant, la commune de la Celle-Dunoise, le Conseil général et Creusalis ont travaillé sur une solution de maintien à domicile pour les personnes âgées et ont finalement opté pour la construction de deux maisons d'accueil familial, qui seront livrées en janvier 2014. Une première pour Creusalis, l'OPH de la Creuse, qui loge un creusois sur dix et qui assure la maîtrise d'ouvrage du projet.
Le concept retenu va permettre à six personnes en perte d'autonomie d'être accueillies dans un milieu familial et dans un habitat adapté et sécurisé. L'ensemble immobilier est composé de deux maisons reliées par une salle de convivialité. Les deux maisons sont identiques. A l'étage, un logement de type 3 est dédié à la famille d'accueil (il y en a deux) ; et l'espace de vie des résidents est situé en rez-de-chaussée, pour faciliter les déplacements. Il comporte, outre une pièce commune de 50 m², équipée d'une cuisine ouverte, de trois chambres spacieuses avec un accès sur l'extérieur et des salles de bains privatives. Des aménagements spécifiques et domotiques ont été installés : signalisation appel


Le concept de ces maisons : famille d'accueil à l'étage et espace de vie des résidents au rez-de-chaussée ; vue arrière. © DR

malade, volets roulants électriques, douches à l'italienne, WC surélevé, porte de salle de bains coulissante, cheminements lumineux. Les espaces extérieurs ont également fait l'objet d'aménagements spécifiques ; trottoir autour des maisons d'accueil, chemins goudronnés et pente adaptée.
La gestion de ces deux maisons sera confiée à l'EHPAD de La Souterraine. Et pour assurer l'astreinte lors des absences de la famille d'accueil, des locaux ont été prévus pour recevoir les personnes chargées des remplacements. Coût de l'opération : 788 000 € financés par un prêt auprès de la CDC (571 400 €), des fonds propres (55 200 €), et des subventions : de l'État (15 000 €), du Conseil général (88 000 €) et de la commune (59 200 €). ■

Opac de l'Oise Habitat Senior Services, pour vieillir à domicile

A l'occasion de la mise en location de 17 appartements locatifs labellisés Habitat Senior Services dans la résidence des Archers, à Noyon, l'Opac de l'Oise a remis une plaquette à chaque nouveau locataire, décrivant précisément les trois engagements du label: l'aménagement des abords et des parties communes de l'immeuble pour faciliter la mobilité quotidienne; l'aménagement du logement pour apporter confort et sécurité; des services de proximité renforcés.

Ces services sont de plusieurs ordres: un interlocuteur privilégié (le gardien) jouant le rôle de référent, en lien avec les partenaires d'Habitat Senior Services et les équipes de proximité, le suivi des entreprises amenées à intervenir dans le logement, un programme d'activités culturelles et ludiques en partenariat avec le Ccas et la ville de Noyon (dispositif « tickets taxis » pour les déplacements sur la commune, portage de repas à domicile, plan canicule/grand froid…) et de l'aide pour les petits bricolages par l'association d'insertion ELANCES (chaque intervention étant réalisée sur la base d'une demi-heure d'intervention au tarif de 5 €, avec facturation sur la quittance de loyer).

Des logements accessibles et adaptés, des services, pour une politique de prévention de la dépendance. © DR



Prix 2013 « Vivre ensemble aujourd'hui et demain »

Ageville.com, la référence Internet du bien vieillir et de l'avancée en âge, le groupe Caisse des dépôts et Icade, fondateurs du prix « Vivre ensemble aujourd'hui et demain » lancent la troisième édition de ce concours qui a pour objectif de valoriser des réalisations exemplaires ou originales à « haute qualité de vieillissement ». À savoir, un habitat adapté à la santé et l'autonomie des aînés dans un environnement favorable en termes d'accessibilité, de services de proximité, de moyens de déplacement, de sécurité, avec une réelle mixité sociale et générationnelle. L'intention est aussi de susciter des innovations nécessaires dans ces domaines notamment dans des réalisations de projets immatériels.

Ce concours, qui a lieu tous les deux ans, est ouvert aux collectivités, bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, bureaux d'études, porteurs de projets en gérontologie.

Dépôt des dossiers: www.prix-vivre-ensemble.fr jusqu'au 5 novembre; résultat le 19 novembre.

RSF Quatre nouvelles structures à Paris

L'ancien site hospitalier de la rue des Plantes – dont toutes les activités sanitaires sont fusionnées avec celles de la Fondation hôpital Saint-Joseph et de l'hôpital Saint-Michel –, se recentre aujourd'hui sur les activités médico-sociales. Sur le terrain libéré par la démolition de trois bâtiments, Résidences Sociales de France (RSF) lance la construction d'un immeuble qui regroupera, sur 8 400 m², un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes atteintes de la maladie d'Alzheimer de 98 places, une structure petite enfance (SPE) de 64 places dont 13 réservées à des handicapés, un foyer d'accueil médicalisé (FAM) de 66 places pour personnes atteinte d'un handicap, ainsi que la réhabilitation de l'ancienne école d'infirmière qui abritera sur 900 m² un centre médico-psycho-pédagogique (CMPP). Ces réalisations, dont l'initiative a été pilotée par l'Association Notre-Dame-de-Bon-Secours, s'intègreront dans un véritable village médico-social.

Ces quatre nouvelles structures seront louées à cette association par RSF, dans le cadre d'un bail à construction consenti pour cinquante ans par la Congrégation des Religieuses Augustines de Notre-Dame-de-Paris. Ces établissements viendront compléter l'offre médico-sociale actuelle, constituée du foyer logement « La Résidence », de la maison de retraite « Sainte-Monique », du guichet unique « Tout sous un même toit » et de l'accueil de jour Alzheimer à visée thérapeutique.

Les deux immeubles, de facture contemporaine, regrouperont les locaux de l'EHPAD, du FAM et de la SPE selon une répartition spatiale lisible, compacte et distincte. Arch.: l'Atelier Zündel Cristea. © DR



La livraison de l'EHPAD, de la SPE et du CMPP est prévue pour le mois de septembre 2014 et celle du FAM pour l'été 2016.

D'un montant de plus de 44 millions d'euros, cette opération est financée par des subventions de l'État (164 000 €), de la Région Ile-de-France (2,8 M€), du département de Paris (600 000 €), de la Ville de Paris (6,8 M€), de la Caisse d'allocations familiales (640 000 €), des caisses de retraite Réunica, Malakoff Médéric et Humanis (352 000 €) et de la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (1,8 M€). S'y ajoutent les prêts souscrits par RSF auprès de la Caisse des dépôts (27 M€) et d'établissements bancaires (4,2 M€).

Batigère Nord-Est Des logements dans une caserne

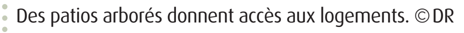
La « Kaiser Wilheim Kaserne », à Mulhouse, 136 ans après sa construction, retrouve une seconde jeunesse suite à sa transformation en 108 logements sociaux. Abandonnée pendant plusieurs années, la caserne, aujourd'hui « Espace Lefebvre » a été entièrement restructurée au bout de deux ans de travaux qui lui permettent d'atteindre la labellisation Habitat Patrimoine & Environnement option Effinergie Rénovation. L'idée de départ était d'en faire la future porte d'un grand parc urbain constitué de cinq jardins, un passage public étant aménagé afin d'ouvrir le cœur d'ilôt et le quartier aux Mulhousiens. L'enjeu thermique était également primordial : la récupération de chaleur des eaux usées permet de pourvoir aux deux tiers des besoins de chauffage et d'eau chaude, le restant étant assuré par des chaudières gaz à condensation.

Au-delà, un soin a été apporté à des matériaux naturels (moellons en pierre, grès des Vosges...) et à des solutions bioclimatiques : transparence apportée par des patios arborés, sous verrières donnant accès aux logements et constituant des régulateurs thermiques. Les logements disposent de trois orientations, de larges surfaces à vivre et des balcons ou loggias ont été ajoutés. Ils sont tous accessibles aux handicapés. Les rez-de-chaussée de la partie centrale et les extrémités des bâtiments sont réservés à des activités ou des professions libérales. Un logement témoin aménagé et décoré et un bureau de location ouvert pendant deux mois ainsi que de nombreux supports de communication et des visites organisées ont permis d'attribuer 100 % des logements rapidement. Enfin, 25 000 heures d'insertion par l'économique ont été consacrées à la réhabilitation, soit l'équivalent de quinze plein temps.

Arch. : TOA Architectes ; coût : 20,24 M€ : subvention Région (1,36 M€), EDF (120 K€), prêts PLS (11 M€) et foncier (4,35 M€) ; fonds propres (2,87 M€). ■



Architecture monumentale et espaces de vie atypiques. © DR

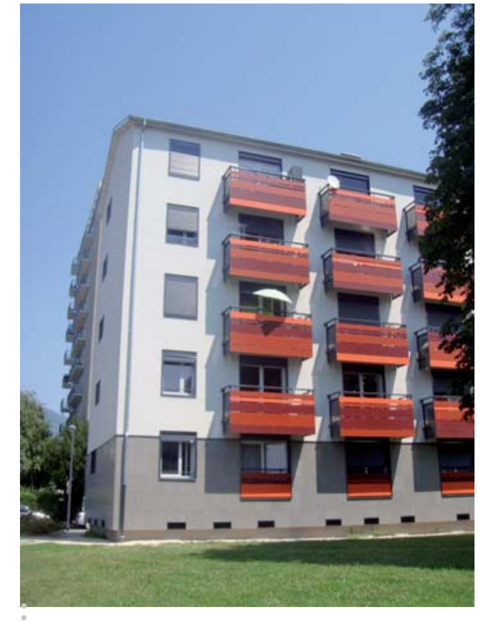


Des patios arborés donnent accès aux logements. © DR



Actis Passage de D à B

Après des travaux de réhabilitation thermique n'ayant pas entraîné d'augmentation de loyers pour les habitants, la résidence Moyrand a fait un saut énergétique de la classe D (selon les bâtiments, 152 kWhEP/m² SHON par an et de 175 kWhEP) à la classe B (82 kWhEP et 76 kWhEP), soit une réduction de moitié de la consommation de chauffage. Pour réduire les consommations, l'effort a porté sur l'isolation du bâtiment (par l'extérieur) et des combles, le remplacement des menuiseries, mais aussi l'amélioration de la qualité des installations de chauffage par la pose de robinets thermostatiques pour réguler la température et des travaux d'équilibrage des circuits de distribution. La qualité de l'air dans le logement a été améliorée par l'installation d'une VMC hydroréglable et un nettoyage complet des systèmes de chauffage. Plus de confort a été apporté par l'installation de volets roulants, stores à lames électriques, l'amélioration acoustique dans les logements et la pose de garde-corps et brises soleils à l'extérieur des balcons.



A Grenoble, la résidence Moyrand, inaugurée le 8 juillet dans sa version BBC Effinergie rénovation. © DR

Coût : 3,1 M€ (financés à 31 % sur fonds propres, 23 % par les collectivités territoriales et 46 % par un éco-prêt de la CDC), soit 34 000 € par logement. ■

Antin Résidences
Une résidence mixte avec accueil de jeunes actifs

Suite à l'incendie d'un bâtiment de bureaux en 2008, rue Cardinet à Paris 17e, le propriétaire (La Caution Mutuelle) a souhaité vendre son terrain, identifié comme réserve foncière au PLU pour la réalisation d'une opération à 100 % de logements sociaux. Le groupe Arcade a acquis le terrain, démoli le bâtiment existant et proposé de réaliser une opération mixte, via son ESH francilienne Antin Résidences : au rez-de-chaussée, un commerce de près de 100 m², un équipement petite enfance d'une capacité de 20 berceaux, sur les trois premiers étages, une résidence pour jeunes actifs de 40 chambres, sur les derniers niveaux, 18 logements familiaux, du 2 au 5 pièces, et en sous-sol, 48 places de parking. Sur le plan technique, le bâtiment respecte le Plan climat Paris, inférieur aux critères BBC pour la zone concernée.



Les 40 logements pour jeunes actifs d'une superficie de 20 m² sont meublés et équipés ; arch. : Isabelle Biro. © DR

La résidence sociale pour jeunes actifs est gérée par l'Alfi(1), filiale dédiée du Groupe à la gestion des résidences pour jeunes actifs et des pensions de famille. Elle accueille des jeunes en début de parcours professionnel, en apprentissage, en contrat de qualification, en mobilité géographique, en alternance, en CDD, en CDI ou des étudiants âgés de 18 à 35 ans, pour une durée temporaire, avec un contrat d'occupation d'un mois reconduit de un à deux ans et bénéficie d'un dispositif d'astreinte 24 heures/24. En son sein, le gestionnaire aide les résidents qui en ont besoin dans leur insertion professionnelle ou leur formation et les aide à accéder aux droits, à analyser leur budget et à le construire et les accompagne vers un logement définitif avec l'appui de ses partenaires privilégiés, l'ESH Antin Résidences et le collecteur Astria. Il peut s'appuyer sur les conseillères sociales de l'Alfi pour cet accompagnement personnalisé. Tous les résidents bénéficient d'un service de blanchissage des draps et une laverie automatique est à leur disposition ; le ménage des parties privatives et communes est assuré par une entreprise d'entretien six jours sur sept.
Les attributions de ces 40 T1 de 20 m² incombent pour 50 % à la Ville de Paris, 30 % à la préfecture et 20 % à Astria. ■

(1) En 2012, 93 places en résidences pour jeunes actifs ont été livrées.

Efidis
Les étudiants satisfaits de Studefi

Studefi, marque d'Efidis (groupe SNI) pour ses 1700 logements en résidences étudiantes réalise un score de 83 % de locataires satisfaits dans son baromètre de satisfaction. 792 étudiants ont été interrogés par voie électronique : 81 % des répondants recommanderaient Studefi à un ami.
Principaux points de satisfaction : la proximité des transports et commerces (89 %), la résidence en elle-même (85 %).
Principales attentes : accès au Wi-Fi ou à la laverie, le stationnement et les horaires d'ouverture des régisseurs. ■

Caution locative étudiante

Mis en place à titre expérimental sur la rentrée 2013, le dispositif de caution locative étudiante (CLÉ), annoncé par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, concernera 2 000 étudiants et sera généralisé pour 2014 avec un objectif de 14 000 à 20 000 étudiants à terme. Inspiré d'une initiative qui a fait ses preuves depuis cinq ans en régions Aquitaine et Midi-Pyrénées, il doit permettre de proposer une caution solvable aux étudiants qui, en raison de leur situation familiale ou personnelle, ne peuvent en fournir lors de leur recherche (étudiants sans garants, issus d'une famille monoparentale ou étrangers), et ce pour une année universitaire complète, soit dix mois.



Pour cautionner cette garantie, basée sur un fond mutualiste, le Ministère s'engage à hauteur de 300 000 euros, la Caisse des dépôts a été sollicitée sur le même montant et le Crédit coopératif, opérateur du dispositif, à hauteur de 4 millions d'euros.
La Ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche a également confirmé l'engagement du gouvernement de créer 40 000 logements étudiants supplémentaires en cinq ans. D'ores et déjà, 30 000 de ces logements sont identifiés, dont 13 000 en Ile-de-France. Une mission, confiée avec le ministère du Logement, à Marc Prévot, permettra d'identifier les 10 000 restants dont 50 % seront en Ile-de-France. ■

Ilot Louis Blanc à Périgueux (24)


© J.-F. Tremege

Construite dans le cadre de la restitution de l'offre suite à une démolition programmée avec l'Anru, cette résidence de 67 logements est le fruit d'une opportunité foncière rare dans un quartier très proche du centre-ville.
A noter: la qualité du traitement de cœur d'îlot avec des cours ouvertes, des coursives, et une parfaite intégration aux immeubles anciens avoisinants. Arch.: Arsault Groupe + Atelier Andron.
Périgueux Habitat

Le Domaine des Cordonniers à Soissons (02)


© A. Cœuret

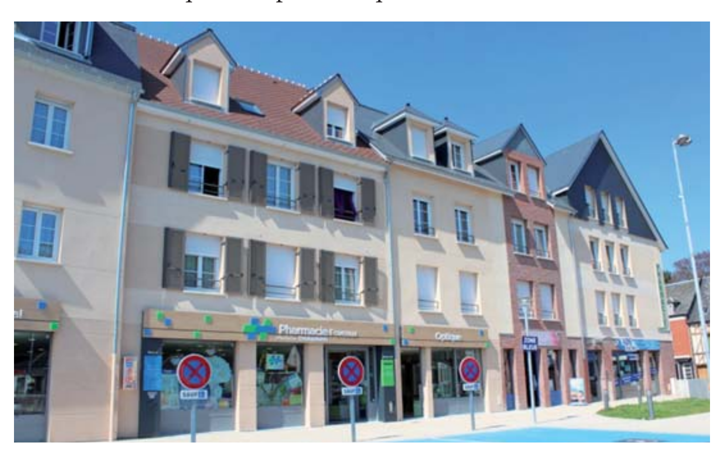
Ce programme comprend 50 logements répartis sur deux résidences de quatre étages. Les appartements disposent en rez-de-chaussée de jardins privatifs et, aux étages, de terrasses, balcons ou loggias. Ils sont équipés de chaudière individuelle au gaz à condensation avec programmateur et obéissent aux règles d'accessibilité pour la mobilité réduite. Chaque résident a un emplacement de parking sécurisé par porte automatique. Le bardage en bois et la pierre utilisés pour l'enveloppe extérieure des bâtiments sont recyclables. L'opération répond à la volonté de développement de l'ESH sur le territoire de Soissons, en lien avec la stratégie de métropolisation du G10[1]. Coût: 6,4 M€.
Arch.: Fouqueray & Jacquet.

(1) Rassemble maires et présidents d'intercommunalité de dix agglomérations de l'Aisne, des Ardennes et de la Marne.

Le Foyer Rémois

Appartements et commerces Marseille-en-Beauvaisis (60)

En entrée de ville, l'immeuble comprend 34 logements locatifs et sept locaux commerciaux et professionnels en rez-de-chaussée où se sont installés un dentiste, un orthophoniste, une pharmacie-optique, un institut de beauté et un réparateur d'électroménager. Une opération rendue possible grâce à l'EPF local de l'Oise qui s'est porté acquéreur du terrain.



Enduits de couleurs, tuile, ardoise et zinc: les diversités de matériaux s'accompagnent de variations dans les volumes de bâtiments. Les logements sont labellisés HPE et les installations électriques Qualitel. Le chauffage se fait par accumulateurs électriques. Coût: 4,3 M€. Arch.: Christophe Giraud, AAD.
Opac de l'Oise

Une centaine de logements sociaux aux Essarts-le-Roi (78)

La résidence Le Clos du Petit Pont, située à proximité des écoles, du collège, du nouveau complexe culturel et sportif, et du centre-ville, est composée de 82 logements collectifs et de 15 maisons individuelles, financés en PLUS et PLA-I. Dans ce programme labellisé Qualitel THPE 2005 et certifié Habitat & Environnement Profil A, des panneaux solaires ont été installés sur les trois bâtiments, assurant une partie de la production de l'eau chaude sanitaire.
Partenaires de l'opération: l'Etat, la commune, le Conseil régional d'Ile-de-France et les collecteurs 1% logement (Préfecture de Police, Gic, Astria, Amallia, Solendi, Cilgère, Procilia). L'opération a été réalisée en VEFA avec Bouygues Immobilier. Arch.: Cabinet Studio 36.
Logement Francilien


© F. Achdou



La Marteline à Montpellier (34)

Dans le cadre d'une consultation de promoteurs lancée en 2009 par EDF Méditerranée (ancien propriétaire du site), l'ESH Domicil et Icade Promotion ont fait une offre commune d'achat des deux parcelles situées à Montpellier, dans une volonté de gestion partagée de la mixité sociale imposée par le PLU. Domicil a construit « La Marteline » avec 70 logements locatifs sociaux (53 PLUS et 17 PLA-I), Icade réalisant en vis-à-vis son programme « Val d'Ampère » de 49 appartements et 16 maisons groupées. Coût de l'opération : 9,5 M € avec des subventions de Montpellier Agglomération, du Conseil général et du 1%. Une opération BBC et Qualitel, avec un système collectif de chauffage avec régulation et programmation individualisées, des panneaux solaires et un pré-équipement en fibre optique. Arch. : cabinet Serrado.

Domicil (groupe Unicil)

Les Platanes à Beausemblant (26)



A la suite du concours lancé par la commune, avec l'appui de la Communauté de communes de Rhône-Valloire, Drôme Aménagement Habitat a été retenu pour la partie locative et Habitat Dauphinois pour l'accession et avec un seul maître d'œuvre. Le bâtiment locatif social, qui donne un cadre urbain à la place du village, abrite de petits logements et deux locaux commerciaux, auxquels s'ajoutent deux T2 superposés et trois maisons T4 en duplex. Au total, 18 logements PLUS et PLA-I. Ce programme construit en brique Monomur et doté de capteurs solaires, répond au label THPE. Un jardin intérieur a été aménagé. Coût : 1,7 M€. Arch. : Insolites-architectures.

DAH

« Le Clos de la Rippe » à Montagnat (01)

A Montagnat, le choix a été d'éviter toute construction massive ayant un caractère urbain, et de faire un lotissement qui présente une densité visuelle inférieure à celle du centre-village. En lisière de forêt, il se compose de 36 logements locatifs PLUS et PLA-I, quatre maisons en accession sociale à la propriété et six lots libres. Caractéristiques : une architecture bioclimatique, l'imperméabilité à l'air des constructions réalisées en thermopierre, la gestion des eaux pluviales par un bassin de rétention enterré et des noues. Les logements individuels et intermédiaires ont un chauffage électrique de type pompe à chaleur en système air/eau ; les logements collectifs, une petite chaufferie collective au gaz avec compteur de calories. L'OPH s'engage à suivre les consommations d'énergie sur deux ans à l'aide de quatre relevés de compteur annuels. Arch. : Grégoire Magnien.

Bourg Habitat



© C. Bertrand

Résidence Léon Schwartzenberg à Clichy (92)

Depuis longtemps, la Ville de Clichy mène un programme d'éradication de l'habitat indigne (EHI), particulièrement dans la ZAC Trouillet Fouquet, sur des logements insalubres (anciens taudis dans lesquels vivaient les chiffonniers au siècle dernier) remplacés par plusieurs programmes sociaux.

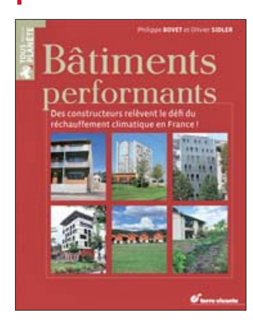
Après le relogement des occupants, Paris Habitat a construit cette résidence qui compte 58 logements dont 35 en PLA-I. Le nom de Léon Schwartzenberg a été choisi car ce fut une personnalité très engagée dans la lutte contre le mal-logement, notamment aux côtés du DAL.

Arch. : Eva Samuel Architecte et Associés.

Paris Habitat



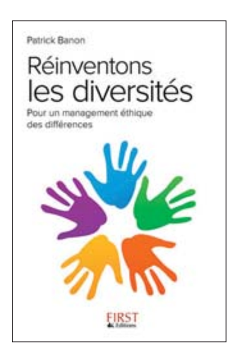
Bâtiments performants



Ce livre présente onze exemples de bâtiments très performants neufs ou rénovés, publics ou privés, réalisés récemment en France. Chacun a été sélectionné pour ses innovations techniques (parfois mondiales) mais aussi pour présenter des réalisations variées: bureaux à énergie positive, logements sociaux passifs et modulaires…

Philippe Bovet et Olivier Sidler; Ed. Terre vivante; mai 2013; 160 pages; 20 €. Boutique.terrevivante.org

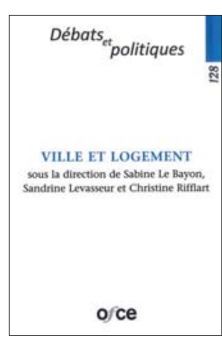
Réinventons les diversités: pour un management éthique des différences



Quelle place réserver à l'autre, à la différence, notamment dans le monde du travail? Réalisé avec le soutien de l'Observatoire de la diversité (Opcalia), cet essai, d'un chercheur affilié à la Chaire Management et Diversité de Paris-Dauphine et directeur de l'Institut des sciences de la diversité, vise à apporter des repères au management des entreprises. Selon lui, pour que l'égalité demeure entre groupes sociaux et individus, il faut réinventer les diversités car un droit différencié s'assimile à une forme de discrimination. La pratique religieuse, les traditions personnelles - situation choisie - ne peuvent être appréhendées de la même façon que l'état de santé ou le handicap - situation subie.

Patrick Banon, Ed. First; juin 2013; 14,95 €. www.editions-first.fr

Ville et Logement



En France, peut-on attribuer au parc de logements sociaux un rôle régulateur dans le fonctionnement du marché résidentiel? Faut-il s'inspirer des modèles de logements néerlandais et britanniques? Pour construire plus, faut-il mobiliser davantage le foncier ou densifier? C'est à ces multiples questions que tentent de répondre les contributions d'auteurs d'horizons différents présentées dans cet ouvrage.

Sous la direction de Sabine Le Bayon, Sandrine Levasseur et Christian Rifflart; Ed. OFCE, collection Débats et politiques; mai 2013; 482 pages; 25 €. revue@ofce.sciences-po.fr

Le foncier en Ile-de-France, retour sur 10 idées reçues



Dans cet ouvrage publié par l'Adef, Association des études foncières, dix chercheurs et professionnels de terrain croisent leurs multiples points de vue: économistes, géographes, urbanistes, ingénieurs, et incitent les lecteurs à regarder de plus près l'efficacité des solutions proposées sur la question foncière. Parmi les solutions proposées, les auteurs approfondissent les effets de levier que constituent l'intervention publique directe, la réglementation ou une fiscalité adaptée.

Sous la direction de Sonia Guelton, Ed. Adef; juillet 2013; 194 pages; 15 €; www.librairiedufoncier.fr

20 ans de politique de la ville en Seine-Saint-Denis



A l'occasion de ses vingt ans, le centre de ressources « Profession Banlieue » a publié un ouvrage retraçant l'aventure collective de l'association qui, depuis 1993, qualifie et accompagne les professionnels de terrain œuvrant pour le développement social et urbain en Seine-Saint-Denis. L'ouvrage, chronologique, revient sur vingt années de réflexion et d'intervention dans les quartiers Hlm. Dessins de Farid Boudjellal.

En édition limitée; Profession Banlieue; 115 pages; disponible auprès de l'association. www.professionbanlieue.org

Sénart, naissance d'une ville: Entretiens avec Jean-Jacques Fournier



Préfacé par Michel Rocard, l'ouvrage présente l'histoire de cette ville nouvelle qui fête son quarantième anniversaire. Les cinq villes nouvelles de la région parisienne sont nées de la volonté du Général de Gaulle et mises en œuvre par Paul Delouvrier. L'aventure de Sénart est vue ici par Jean-Jacques Fournier qui l'a présidée pendant toutes ces années.

Roland Puig; Ed. Infolio; mai 2013; 172 pages; 18 €. www.infolio.ch

Le Carnet d'adresses de l'immobilier et de la ville



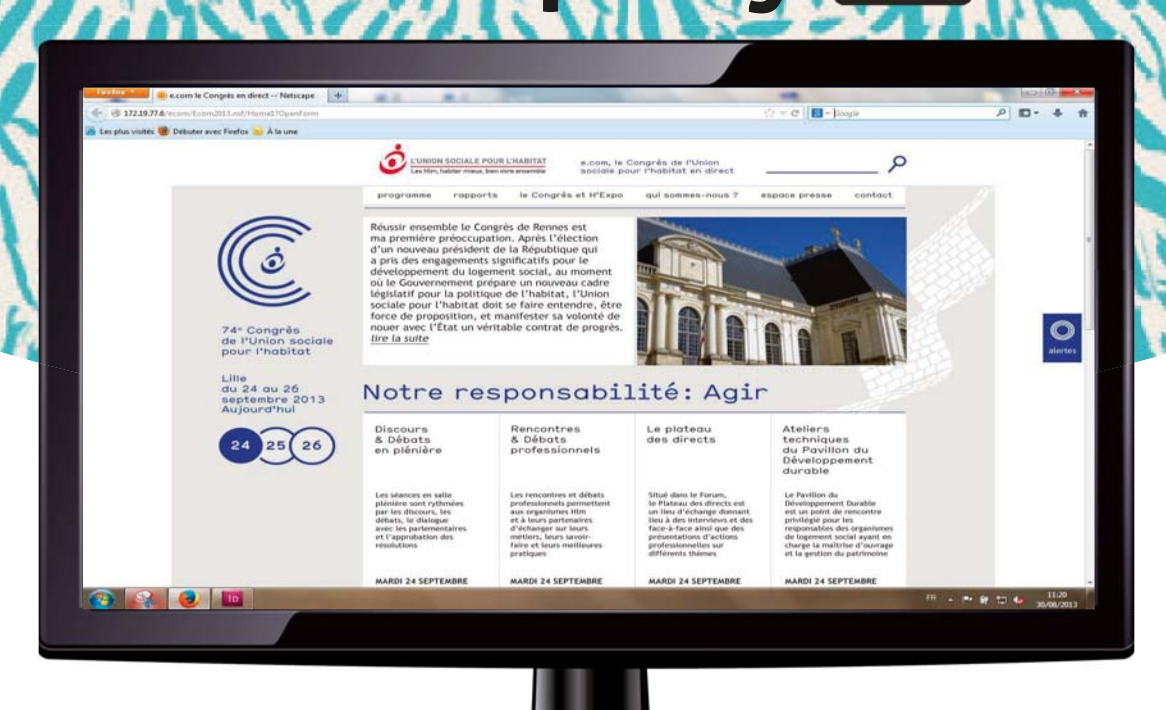
Pour sa 25e édition, le Carnet d'adresses recense 4 000 sociétés avec le nom de 10 000 dirigeants, les responsables communication et des renseignements sur l'organisme. Une introduction est consacrée aux données 2012 sur l'immobilier.

Innovapresse & Communication; mai 2013; 916 pages; annuaire + accès à la base de données: 150 € TTC. www.urbapress.fr

Contact: Valérie Souchet; Tél.: 01 40 75 68 06. Aux organismes disposant d'un code d'accès, la base de données est accessible sur le site Internet: www.union-habitat.org/Ressources.



e.com,
tout le Congrès de Lille en replay



ABONNEZ-VOUS DÈS MAINTENANT AUX ALERTES !

http://pro.union-habitat.org/alertesecom2013

L'e.com offre une diffusion en différé des séances en Plénière, des rencontres professionnelles et des interventions sur le Plateau des Directs. Les ateliers du Pavillon du Développement durable font l'objet de comptes-rendus écrits, postés dans l'heure.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Logements-foyers

Quel mode d'évaluation des locaux pour la taxe foncière ?

La révision des valeurs locatives des locaux professionnels qui est actuellement conduite par les services fiscaux, pose la question du classement des « logements-foyers ». Sont-ils concernés par cette révision, comme le soutient l'administration fiscale, ou sont-ils hors champ, s'agissant de locaux affectés à l'habitation ?

La loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a programmé une réévaluation de la valeur fiscale qui sert de base aux impôts locaux (notamment, à la taxe foncière et à la taxe d'habitation), sachant que seuls les locaux professionnels sont concernés et non les logements. Pour les besoins de cette réforme, les propriétaires de locaux professionnels ont dû remplir des déclarations, au cours du 1er semestre 2013. Celles-ci serviront à déterminer des valeurs locatives moyennes à partir des loyers constatés dans chaque secteur d'évaluation par catégorie de propriétés à la date du 1er janvier 2013. C'est sur la base de ces nouvelles valeurs locatives que les impôts locaux seront calculés à partir de 2015.

De nombreux organismes Hlm se sont interrogés sur la nécessité de remplir, ou non, ces déclarations pour leurs logements-foyers. Mais la question peut se poser également, en dehors de cette réforme, lorsqu'ils doivent déclarer des logements-foyers nouvellement construits. Faut-il utiliser la déclaration H2, qui concerne les locaux d'habitation, ou la déclaration CBD (commerces et biens divers), qui concerne les locaux professionnels ?

A ce jour, le débat n'est pas véritablement tranché. Du point de vue des organismes Hlm, la réponse ne peut pas être uniquement guidée par un souci d'optimisation fiscale, d'autant que, selon les communes et les caractéristiques des immeubles, la valeur locative des locaux professionnels peut être plus forte, ou moins forte, que celle des locaux d'habitation (on peut toutefois penser que la



L'immeuble loué meublé est évalué selon les règles des locaux professionnels si le gestionnaire fournit des prestations comme, notamment, la restauration. © DR

réforme en cours aboutira, dans une majorité de cas, à une augmentation des valeurs locatives des locaux professionnels). Elle met également en cause des questions de principe quant au statut de ces logements-foyers.

La règle de l'affectation

Le Code général des impôts répartit les locaux en trois catégories qui font l'objet de modalités d'évaluation spécifiques : les locaux d'habitation, les locaux professionnels (ou locaux commerciaux et biens divers) et les locaux industriels.

En principe, pour déterminer la valeur locative fiscale, l'affectation à prendre en considération est « l'affectation de fait, telle qu'elle peut être constatée à la date de l'évaluation, abstraction faite de la situation juridique du bien considéré au regard de la réglementation civile ou commerciale » (cf. bulletin officiel des impôts IF-TFB-20-10-10-30).

Cela ne pose pas de difficulté majeure pour les logements-foyers « classiques », composés de logements privatifs et de locaux communs affectés à la vie collective des résidents. Ceux-ci habitent sur place et ce sont donc des « locaux d'habitation ». En revanche, l'administration fiscale remet en cause cette qualification pour certains logements-foyers qui proposent une location meublée « avec services ». Cela concerne donc un nombre restreint de logements-foyers mais leur situation mérite qu'on s'y attarde.

L'affectation des logements-foyers et l'activité du gestionnaire

Les services fiscaux considèrent que, pour les EHPAD, les résidences seniors, les résidences étudiantes ou les foyers de travailleurs, l'immeuble doit être évalué selon les règles des locaux professionnels ou commerciaux dès lors que les logements sont loués meublés et que le gestionnaire de l'établissement fournit également un certain nombre de prestations « para-hôtelières ». Ainsi, l'administration indique que sont concernés par la révision des valeurs locatives les établissements dans lesquels le gestionnaire fournit au moins trois des quatre prestations suivantes :

- un service de restauration ;
- le nettoyage régulier des locaux (l'administration précise que cette prestation sera considérée comme fournie dès lors que le gestionnaire dispose de moyens lui permettant de proposer un tel service, même s'il ne le fournit pas effectivement. En revanche, elle devra être considérée comme non fournie si l'exploitant se contente d'un nettoyage en début et en fin de séjour) ;
- le linge de maison ;
- la « réception de la clientèle ».

Si le gestionnaire fournit moins de trois

de ces prestations, le logement-foyer sera considéré comme un local affecté à l'habitation et évalué comme tel.
Sans entrer dans le détail de ces critères, notons qu'ils renvoient à une question qui n'est pas nouvelle : l'activité de location meublée est-elle une activité civile ou commerciale ? Pour resituer cette problématique, rappelons très schématiquement que, par principe, une location portant sur un immeuble est une activité civile, par opposition à une location portant sur un bien meuble qui est commerciale. Lorsque la location porte à la fois sur un immeuble et des meubles, on considère que « l'accessoire suit le principal ». Ainsi, la location meublée est de nature civile sauf si le loueur fournit, en même temps, d'importantes prestations de services qui, en quelque sorte, « prennent le pas » sur la mise à disposition du logement. Cette analyse qui porte sur les caractéristiques intrinsèques de l'activité, ne préjuge pas du statut du gestionnaire lui-même qui peut être un organisme sans but lucratif ou une société commerciale.
Toutefois, la position de l'administration fiscale peut surprendre à plusieurs titres :

- elle conduit à classer ces logements-foyers dans la même catégorie que les résidences hôtelières ou autres locations meublées touristiques alors que le contexte n'est pas du tout le même ;
- et surtout, même si on admet que le gestionnaire a une activité de nature commerciale, cette analyse se heurte à une autre réalité, à savoir que les logements-foyers constituent l'habitation des personnes qui y résident.

En d'autres termes, on peut s'interroger sur la raison qui conduit l'administration à analyser l'affectation de l'immeuble au regard de la seule activité du gestionnaire, sans tenir compte de l'usage de l'immeuble par les résidents.

L'affectation des logements-foyers et la situation des résidents

A priori, nul ne peut sérieusement contester que, dans la très grande majorité des cas, les résidents des divers logements-foyers, y compris les logements-foyers « avec services », habitent dans ces immeubles.
Rappelons les caractéristiques juridiques des logements-foyers :
Selon l'article L. 633-1 du Code de construction et de l'habitation (CCH), un logement-foyer est un « établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux communs affectés à la vie collective ». « Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées ».
On retiendra deux critères importants :

- les logements-foyers sont destinés à l'habitation principale des résidents ;
- les résidents ont la jouissance de leur logement, avec un statut d'occupation (bail ou contrat de résidence) qui leur garantit des droits (garantie de maintien dans les lieux et réglementation de la résiliation) – cf. articles L.633-1 et suivants du CCH.

Ils se distinguent ainsi des établissements d'hébergement temporaire, de certains établissements de soin ou des établissements touristiques.
On peut citer de nombreux autres textes, notamment l'article L. 631-7 du CCH, relatif aux autorisations pour les changements d'usage des locaux destinés à l'habitation dans les communes de plus de 200 000 habitants, qui précise que « constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien... ».
Cela étant, comment distinguer, en pratique, ces logements-foyers d'autres types d'établissements dans lesquels les résidents séjournent temporairement ?
Un critère paraît essentiel : le conventionnement à l'APL. Il est, en effet, réservé aux immeubles constitués de logements indépendants et destinés à la résidence principale des occupants (cf. article L. 351-2 du CCH) au titre desquels ils peuvent bénéficier d'une aide au logement versée par l'Etat (APL). Ainsi, pour les logements-foyers conventionnés, l'Etat a reconnu officiellement, en accordant des financements « logements » et en signant la convention APL, cette affectation à l'habitation, laquelle fait ensuite l'objet d'un contrôle continu.
A contrario, la situation peut être plus délicate pour les logements-foyers qui ne seraient pas conventionnés à l'APL et qui peuvent nécessiter, par conséquent, une analyse au cas par cas.
Les services fiscaux objectent que le droit fiscal est autonome (l'administration fiscale et le juge de l'impôt ne sont pas liés par les définitions juridiques résultant de textes non fiscaux), mais, même si l'on s'en tient aux textes fiscaux, on note que les articles 1384 A et 1384 C du Code général des impôts vont dans le même sens que les textes précités. Ces articles prévoient en effet une exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des « constructions de logements neufs à usage locatif et affectés à l'habitation principale, mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du CCH ». Ils visent donc directement les logements-foyers conventionnés à l'APL (point 5° de l'article L. 351-2 du CCH) et les qualifient expressément de « logements ... affectés à l'habitation principale ».
Cette analyse est confirmée par plusieurs arrêts du Conseil d'Etat. Citons, notamment, un arrêt du 12 mars 2007 (n° 290310, 8e et 3e s.-s). Dans cette affaire, l'administration avait voulu supprimer l'exonération d'un foyer, au motif que sa gestion avait été confiée à une structure commerciale. Le Conseil d'Etat a considéré que « dès lors qu'au 1er janvier de l'année d'imposition, l'affectation à l'habitation principale des logements d'un foyer résidence n'a pas été modifiée (...), le propriétaire a droit à l'exonération alors même qu'à cette date le foyer n'est plus géré par une association à but non lucratif mais par une société commerciale. En estimant que la seule modification du statut du gestionnaire des locaux entraînait la perte de l'exonération, au motif que le foyer avait acquis le caractère de local commercial, sans rechercher si un changement dans l'affectation des locaux était intervenu, le tribunal administratif a entaché son jugement d'erreur de droit ».
Notons que la doctrine et la jurisprudence relatives à ces exonérations de taxe foncière tranchent également de manière très claire la question des parties communes des logements-foyers, lesquelles doivent être considérées comme affectées à l'habitation (salle de restaurant, cuisine etc.).

L'articulation entre les affectations

En définitive, les logements-foyers « avec services » sont « victimes » d'une double affectation :

- ils sont affectés à l'exercice d'une activité commerciale par le gestionnaire ;
- ils sont affectés à l'habitation des résidents.

Face à cette situation, pourquoi l'admi-

nistration fait-elle primer la première affectation sur la seconde? Cette approche est d'autant plus discutable qu'elle ne semble pas conforme à la rédaction des articles du Code général des impôts, dans leur version issue de la loi n° 2010-1658 (c'est-à-dire la loi qui a prévu la révision des valeurs locatives des locaux professionnels).
Que disent ces articles?
– Article 1496: «La valeur locative des locaux affectés à l'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux».
– Article 1498: «La valeur locative de tous les biens autres que les locaux visés au I de l'article 1496 et que les établissements industriels visés à l'article 1499 est déterminée au moyen de l'une des méthodes indiquées ci-après (...)».
La lecture de ces textes conduit à adopter le raisonnement suivant:
- on doit d'abord rechercher si le local est affecté à l'habitation;
- ce n'est qu'à défaut de réponse positive que le classement en «locaux professionnels» relevant de l'article 1498 va s'imposer (puisque cet article vise «les biens autres que ceux visés à 1496»).

En conclusion, l'USH a fait valoir sa position auprès de la Direction de la législation fiscale mais la question n'est pour le moment pas véritablement tranchée. Elle pourrait rester incertaine jusqu'à ce que les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux professionnels soient mis en œuvre pour les impositions établies au titre de 2015. En effet, quelle que soit la position prise par les organismes dans les déclarations qu'ils ont remplies, seule la mise en œuvre effective d'une nouvelle valeur locative sera éventuellement susceptible de recours devant le juge. En attendant, les organismes concernés peuvent néanmoins s'appuyer sur ces arguments dans leurs discussions avec les services fiscaux. ■

Thèmes: TFPB, dispositions générales.

Contacts: Pascale Loiseaux, Amélie Bouret-Nouhin, Direction des études juridiques et fiscales; Tél.: 01 40 75 78 60;
Mél: djef@union-habitat.org

Accession sociale à la propriété

Location-accession et copropriété

La réalisation d'opérations de location-accession, financées avec un prêt social de location-accession (PSLA) dans le cadre d'immeubles collectifs, est un des moyens de développement d'accession sociale à la propriété pour les organismes Hlm.

Les immeubles collectifs dans lesquels se situent les logements financés avec un PSLA ont souvent vocation à être soumis au régime de la copropriété. Mais, la copropriété n'existe pas nécessairement dès l'achèvement des logements.
Or, il est important de connaître exactement le moment à partir duquel la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable aux logements donnés en location-accession puisque cela détermine la mise en œuvre de ce statut et le fonctionnement des différents organes de la copropriété (assemblée générale, syndic, conseil syndical...).
Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division auront, toutefois, été établis dès la mise en place du projet de construction.
Il convient de distinguer deux situations distinctes:
- soit, l'organisme Hlm construit un ensemble immobilier ne comportant que des logements donnant lieu à des contrats de location-accession;
- soit, les logements en location-accession font partie d'une opération mixte.

Les logements PSLA situés dans un immeuble appartenant en totalité à l'organisme Hlm vendeur

Cette première hypothèse correspond au cas où l'ensemble des logements situés dans l'immeuble sont destinés à la location-accession PSLA. L'immeuble appartient en totalité au vendeur et la copropriété naît uniquement après la première levée d'option d'un des locataires-accédants.
En effet, il résulte de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 que le statut de la copropriété «régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes» : il faut donc au minimum deux propriétaires distincts pour qu'un immeuble soit soumis au statut de la copropriété.
Par ailleurs, l'alinéa 1er de l'article 32 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, dispose que «pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sous réserve des dispositions suivantes... ».
Ce dernier texte n'a pas pour objet de déroger à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 et n'a de sens qu'à partir du moment où le logement est dans un immeuble en copropriété.
En l'absence de levée d'option d'un des locataires-accédants, il n'y a pas de copropriété, l'immeuble étant toujours la propriété du seul organisme Hlm vendeur.
Les dispositions de l'article 32 assimilant le locataire-accédant à un copropriétaire ne s'appliquent pas au début de l'opération de location-accession mais

seulement à partir du moment où il y aura eu un premier transfert de propriété (d'où au moins deux propriétaires distincts, c'est-à-dire l'organisme Hlm vendeur et le premier accédant ayant levé l'option, conformément à la définition de l'article 1er de la loi de 1965).
Ainsi, à compter du premier transfert de propriété, les autres titulaires de contrats de location-accession qui n'ont pas encore levé l'option, seront convoqués aux assemblées générales et contribueront aux charges de copropriété, conformément aux dispositions de l'article 32 de la loi de 1984.

Les logements PSLA situés dans un immeuble déjà en copropriété
Cette situation peut correspondre à plusieurs cas de figure : par exemple, lorsque l'organisme Hlm construit un immeuble dans lequel certains logements sont vendus en VEFA et d'autres en location-accession PSLA ou lorsqu'il achète des lots de copropriété à un autre organisme Hlm ou à un promoteur privé pour les commercialiser en location-accession PSLA.
Les logements concernés par l'opération de location-accession PSLA étant situés dans un ensemble immobilier déjà soumis au statut de la copropriété, les dispositions de l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 vont s'appliquer immédiatement et tous les locataires-accédants sont assimilés à des copropriétaires avant leur levée d'option : la doctrine parle de « quasi-copropriétaires ».
L'article 32 susvisé a pour but d'indiquer que le locataire-accédant participe, dans les limites qu'il précise, à la vie de la copropriété avant le transfert de propriété, c'est-à-dire dès la conclusion du contrat de location-accession ; il anticipe la participation de celui-ci à la copropriété déjà constituée. Tant que tous les locataires-accédants n'auront pas levé l'option, les dispositions de la loi du 12 juillet 1984 et celles de la loi du 10 juillet 1965 se combineront.

En résumé
- Dans le premier cas, la copropriété n'existe pas et les locataires-accédants ne peuvent pas être associés à la vie d'une copropriété inexistante avant toute levée d'option d'un des locataires-accédants ;
- en revanche, dans l'hypothèse où les logements constituent déjà des lots de copropriété (2e cas), parce qu'ils sont situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété dès son achèvement, les locataires-accédants doivent être convoqués et voter aux assemblées générales, immédiatement, conformément à l'article 32 de la loi de 1984, avant même le transfert de propriété de leur logement.

L'article 32 de la loi de 1984 n'a pas pour objet de faire naître la copropriété avant que les conditions posées par l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 soient réunies. Les organes de la copropriété (syndic, assemblée générale, conseil syndical…) ne peuvent jouer leur rôle qu'à partir du moment où la copropriété existe. C'est à compter de la naissance de la copropriété que les décisions relatives à l'immeuble devront être prises au sein d'une assemblée générale réunissant les locataires-accédants, le ou les accédants ayant levé l'option et l'organisme Hlm vendeur. Le syndic appellera les charges de copropriété auprès de ces personnes, conformément aux dispositions de la loi de 1984 et de la loi de 1965.
Ainsi, il demeure qu'en l'absence de copropriété, il ne peut y avoir de syndic de copropriété, ni de charges de copropriété pour les logements donnés en location-accession.
Dans les deux cas, lorsque le syndic de copropriété existe, parce que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, il est le mandataire du syndicat et non d'un des copropriétaires (par exemple, l'organisme Hlm vendeur). Il n'a donc pas, en cette qualité, compétence pour encaisser les redevances dues au titre du contrat de location-accession.
Ce contrat prévoit, d'une part, une redevance constituée de deux fractions (une partie correspondant à l'occupation du logement avant la levée d'option et une partie dite « acquisitive » qui s'imputera sur le prix lors du transfert de propriété) et, d'autre part, le paiement de charges par le locataire-accédant, notamment celles de copropriété.
L'organisme Hlm vendeur reste libre d'avoir recours au service d'un mandataire pour le recouvrement des sommes dues en application du contrat de location-accession, mais ce mandataire du propriétaire de l'immeuble n'est pas un « syndic de copropriété ».
Toutefois, il peut s'agir de la même personne qui sera syndic de copropriété, mandataire du syndicat, et d'autre part, mandataire de l'organisme Hlm vendeur pour la gestion des contrats de location-accession : il sera titulaire de deux mandats distincts. ■

Thème : Prêt social de location-accession (PSLA).

Contact : Gaëlle Lecouëdic ; Direction des études juridiques et fiscales ; Tél. : 01 40 75 78 60 ; Mél : djef@union-habitat.org

Fax juridique

Agrément
Arrêté du 21 août 2013 portant agrément de la société anonyme de coordination Société de coordination pour l'habitat à Plaine Commune (JO du 29 août 2013).
Ascenseurs
- Arrêté du 20 août 2013 modifiant l'arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs (JO du 29 août 2013).
- Arrêté du 20 août 2013 modifiant l'arrêté du 7 août 2012 relatif aux contrôles techniques à réaliser dans les installations d'ascenseurs (JO du 29 août 2013).

PEEC
Décret n° 2013-777 du 27 août 2013 modifiant le décret n° 2012-353 du 12 mars 2012 relatif aux enveloppes minimales et maximales des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction et relatif aux clauses types applicables aux sociétés immobilières mentionnées à l'article L. 313-27 du CCH (JO du 29 août 2013).
Rénovation urbaine
Arrêté du 27 août 2013 relatif à l'échéancier de versement des subventions de l'Union d'économie sociale du logement à l'Anru pour la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine (JO du 29 août 2013).
RSA
Décret n° 2013-793 du 30 août 2013 portant revalorisation du montant forfaitaire du revenu de solidarité active (JO du 31 août 2013).

Pharos de Chaffoteaux

Dans la gamme Pharos, deux chaudières sont conçues pour équiper les maisons basse consommation grâce à l'alliance de deux technologies de pointe, la condensation gaz et le solaire:

- Pharos Opti: la première colonne tout-en-un pour CESI optimisé avec appoint gaz instantané réunit une chaudière condensation à micro-accumulation, un préparateur pour eau chaude sanitaire solaire monoserpentin de 150 litres et un groupe de transfert solaire complet intégré.



L'association de la chaudière Pharos Opti à un capteur solaire permet d'obtenir un système performant de chauffe-eau solaire individuel optimisé: la chaudière à condensation assure la production du chauffage et réalise l'appoint du solaire, si besoin, pour l'eau chaude sanitaire. Compacte et esthétique, Pharos Opti est proposée en deux versions: 30 et 38 kW.

- Pharos Zelios: la colonne tout-en-un pour CESI avec appoint gaz accumulé. Pharos Zelios réunit une chaudière à condensation, un ballon émaillé de 180 litres pour le stockage de l'ECS solaire et un groupe de transfert complet intégré.

En association avec deux capteurs solaires performants, l'énergie solaire gratuite fournit 50 à 65 % de l'eau chaude sanitaire: Pharos Zelios permet de réaliser jusqu'à 30 % d'économies d'énergie par rapport à une chaudière traditionnelle de plus de 15 ans. Compacte et esthétique, Pharos Zelios est proposée en deux versions: 18 et 25 kW.

Chauffe-eau solaire Individuel de Viessmann

Le Vitosol 200-F est un ensemble complet et compact pour la production d'eau chaude sanitaire dont l'installation est simplifiée. Le système comprend un ballon bivalent de 250 litres de capacité associé à deux capteurs plans, d'une surface de 4 m². L'apport solaire est affiché sur la régulation. Un ensemble particulièrement adapté à la maison individuelle, tant dans le neuf qu'en rénovation. Il constitue un complément idéal lors du remplacement d'une chaudière ou dans une installation neuve.

La pose sur toiture s'effectue à l'aide de crochets pour chevrons. Aucun outillage n'est nécessaire pour le raccordement hydraulique des deux capteurs préassemblés en usine. En plus d'un prix attractif, le système permet de substantiels gains de temps lors de l'installation.



IdealChange d'Ideal Standard



Avec IdealChange, Ideal Standard remplace la baignoire par une douche sans rénovation complète de la salle de bain. Le carrelage existant étant conservé, son installation ne nécessite donc qu'un seul corps de métier. En outre, le connecteur d'angle entre les deux panneaux permet d'adapter l'installation à toutes les configurations.

Les receveurs extra plats de 4 cm et pouvant s'encastrer facilitent l'accès. Réversibles et facilement adaptables à la dimension du receveur et à l'installation choisie (droite ou gauche), les parois de douche de 2 m de hauteur sont en verre trempé de sécurité de 8 mm d'épaisseur.

Les picots en silicone de la douchette et le traitement Ideal Clean des parois de douche limitent les dépôts de calcaire et facilitent le nettoyage.

Le réducteur de débit 8 litres/min sous 3 bars de la douchette et à la poignée de débit du thermostatique avec régulateur débrayable à 50 % du débit maximum génèrent des économies d'eau.

Parement de façade Aquila de Carea



Parement de façade en minéral composite, associé à un isolant (polystyrène, polyuréthane, laine de roche, mousse résolique) et fixé mécaniquement au support, Aquila permet à la fois d'isoler, habiller et embellir les façades.

Rapide et simple à poser, Aquila, sous agrément technique du CSTB, offre de hautes performances thermiques et esthétiques. Avec un grand choix de finitions, couleurs, formats, Aquila permet une grande variété de compositions. Selon l'éclairage, de légères nuances peuvent apparaître sur les parements et donner ainsi des couleurs inédites.

Dimensions en mm (L x h): 1350 x 600/1200 x 600/600 x 1200/600 x 600/600 x 300; épaisseurs moyennes: 4 mm pour les éléments standards, 5 mm pour les éléments massifs; aspects de surface: lisse, dune, pixel, carvi; 40 coloris porphyrés et monochromes.